

NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2024

Dynamisez
votre épargne
avec les ETF

Les tendances
du marché
immobilier
en 2024

Connaissez-
vous l'usufruit
successif ?

**Les bonnes décisions
à prendre avant la fin
de l'année**

L'actualité juridique et fiscale
des épargnants et des investisseurs

Chiffres-clés

0,4 %

Stimulée par les JO de Paris, la croissance française a atteint 0,4 % au 3^e trimestre 2024.

Source : chiffres Insee

38 %

La pension de retraite des femmes est inférieure de 38 % à celle des hommes (26 % en prenant en compte la pension de réversion).

Source : Drees, panorama des retraites

Ils ont dit...

« La décision de faire passer la perspective de « stable » à « négative » (comprendre possible dégradation de la note) reflète le risque croissant que le gouvernement français soit peu susceptible de mettre en œuvre des mesures qui empêcheraient des déficits budgétaires plus importants que prévu. »

Agence de notation Moody's

La lettre patrimoniale est éditée par la société **Les Echos Publishing** - 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15 - SAS au capital de 1 728 750 euros - 381 123 868 RCS Paris / Service abonnements : 5, rue Sophie Germain - CS 1007 - 86061 POITIERS Cedex 9 - Tél. : 05 49 60 20 60 / **Directeur de la publication** : Pierre LOUETTE / **Directeur de la rédaction** : Laurent DAVID / **Rédacteur en chef** : Frédéric DEMPURÉ / **Rédacteur en chef adjoint** : Christophe PITAUD / **Chef de rubrique fiscale** : Marion BEUREL / **Chef de rubrique patrimoine** : Fabrice GOMEZ / **A collaboré à ce numéro** : Sylvie AUBERT / **Secrétaire de rédaction** : Murielle DAUDIN-GIRARD / **Maquette** : Gilles DURAND / Gaëlle GUÉNÉGO / Ronald TEXIER / **Fondateur** : Jacques SINGER / **Les Echos Publishing filiale du Groupe Les Echos** - Société anonyme au capital de 306 000 000 euros - 349 037 366 RCS Paris / ISSN : 2497-8744

En route vers la rigueur ?

La thématique de la dette publique n'a jamais été aussi présente dans les discussions politiques que depuis la dissolution de juin dernier. Michel Barnier et sa majorité relative en ont, d'ailleurs, fait leur cheval de bataille, avec pour objectif affiché de tenter de la maîtriser. Comment ? En rabotant les dépenses publiques de 40 Md€ et en augmentant les impôts de 20 Md€ en 2025. Notre article consacré au projet de loi de finances pour 2025 fait le point des principaux dispositifs qui devraient traduire cette volonté (voir page ci-contre). Un texte qui s'est déjà vu lourdement amendé lors des discussions parlementaires. S'il souhaite garantir les grands équilibres de son budget, le gouvernement devra donc, vraisemblablement, passer par le 49.3, tout en conservant un certain nombre d'amendements afin d'échapper à la sanction de la motion de censure. Difficile, donc, d'avoir une vision claire de la fiscalité qui s'appliquera bientôt. Raison de plus pour profiter à plein des dispositifs de défiscalisation encore à notre disposition. Notre dossier du mois revient ainsi sur certaines dépenses et opérations que vous pouvez réaliser, d'ici le 31 décembre prochain, en vue d'alléger la facture fiscale de l'année prochaine. Mais bien d'autres dispositifs existent et pourraient se révéler plus adaptés à votre situation ou à vos objectifs. N'hésitez pas à solliciter le Cabinet !



Gaëtan JULIE
Président Groupe FIGA

Mis sous presse le 6 novembre 2024 • Dépôt légal novembre 2024
Imprimerie MAQPRINT (87) • Photo couverture : Zoranm / Getty images



Projet de loi de finances pour 2025 : les mesures visant les particuliers



Les particuliers aisés mis à contribution

2 Md€

Recettes engendrées par la nouvelle contribution différentielle.

25 000

Nombre de foyers concernés par la contribution différentielle.

200 M€

Recettes supplémentaires qui seraient générées par le rabotage de la niche fiscale sur les locations meublées.

Très attendu, le projet de loi de finances pour 2025 a enfin été dévoilé par le gouvernement Barnier. Il a pour ambition de contenir le déficit à 5 % du PIB en 2025, alors qu'il devrait atteindre 6,1 % en 2024. Au programme : réaliser 40 Md€ d'économies et 20 Md€ d'entrées fiscales supplémentaires en mettant à contribution les grandes entreprises et les particuliers les plus aisés. Le point sur les principales mesures envisagées.

Revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu

Afin de protéger le pouvoir d'achat des Français, le barème de l'impôt sur le revenu devrait être indexé sur l'inflation. Cette mesure, dont le coût est évalué à 3,7 Md€, permettra d'éviter à près de 530 000 foyers d'entrer dans le champ de l'impôt sur le revenu. Ainsi, les limites des différentes tranches du barème de l'impôt sur le revenu, qui sera liquidé en 2025, devraient, sauf surprise de fin d'année, être revalorisées d'environ 2 %.

Une contribution « différentielle » sur les plus hauts revenus

Les contribuables dont le revenu excède 250 000 € pour un célibataire et 500 000 € pour un couple seraient soumis à une nouvelle contribution dite « différentielle » afin que leur taux moyen d'imposition au titre de l'impôt sur le revenu et de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) atteigne au moins 20 %. Cette nouvelle contribution s'appliquerait à titre temporaire aux revenus de 2024, 2025 et 2026.

Durcissement de l'imposition de la plus-value de cession d'un logement loué meublé

Pour assurer une plus grande égalité de traitement entre les loueurs professionnels et non professionnels, le projet de loi de finances pour 2025 prévoit que les amortissements déduits pendant la période de location d'un bien meublé soient déduits de son prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value immobilière en cas de cession. Ces dispositions s'appliqueraient aux plus-values réalisées à raison des cessions intervenant à compter du 1^{er} janvier 2025.

Coup de rabot pour MaPrimeRénov'

L'aide à la rénovation énergétique MaPrimeRénov' ne devrait pas connaître de changements notables en 2025, sauf pour son budget qui devrait subir un coup de rabot d'environ 1 Md€ par rapport à 2024.

Agir sur l'avance de crédits et réductions d'impôt

Les crédits et réductions d'impôt sur le revenu « récurrents » (emploi à domicile, garde de jeunes enfants...) donnent lieu au versement d'une avance de 60 % à la mi-janvier de chaque année. En pratique, l'avance de janvier 2025 est calculée sur la base de la déclaration des revenus de 2023 effectuée au printemps 2024. Lorsque vos dépenses ouvrant droit à ces avantages fiscaux ont diminué en 2024 par rapport à celles déclarées en 2023, vous pouvez réduire le montant de cette avance, voire y renoncer en totalité si vous ne supportez plus ce type de dépenses en 2024. Pourquoi ? Vous éviterez ainsi d'avoir à rembourser un trop-perçu en fin d'année prochaine ! Mais attention, vous avez jusqu'au 12 décembre 2024 pour revoir à la baisse ou renoncer à l'avance de janvier 2025.



EN PRATIQUE Rendez-vous dans votre espace particulier sur impots.gouv.fr.

Vers une réforme de la pension de réversion ?

Les régimes de retraite versent une partie de la retraite d'un assuré décédé à son conjoint survivant. Toutefois, l'éligibilité à une pension de réversion dépend de nombreux critères qui varient selon les régimes. Dans un souci de simplification, le Conseil d'orientation des retraites (COR) préconise d'uniformiser les critères d'éligibilité et de revoir le mode de calcul de la pension de réversion. Par exemple, la condition de ressources du conjoint requise dans certains régimes pourrait être supprimée.

COR - Les droits familiaux et conjugués : propositions de scénarios d'évolution, octobre 2024

Du nouveau pour le dispositif Censi-Bouvard

Une réduction d'impôt sur le revenu est accordée aux particuliers qui ont acquis, directement, au plus tard le 31 décembre 2022, au sein de certaines résidences de services pour personnes âgées, dépendantes ou handicapées, ou pour étudiants, afin de le louer meublé :

- un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ;
- un logement ancien, achevé depuis au moins 15 ans, et ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation.

Rappelons que cet avantage fiscal est réservé aux contribuables qui avaient la qualité de loueurs en meublé non professionnels (LMNP) lors de l'acquisition du logement.

Baptisé « Censi-Bouvard », ce dispositif a fait l'objet d'un bornage par la loi de finances pour 2024, récemment précisé par l'administration fiscale. Ainsi, désormais, pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'achèvement des travaux ou du logement doit intervenir au plus tard le 1^{er} juillet 2025. Et s'il a été acquis après le 1^{er} juillet 2021, le logement doit être achevé dans un délai de 4 ans à compter de cette acquisition.

BOI-IR-RICI-220-10-10 du 11 juillet 2024

PRÉCISION Répartie sur 9 ans par parts égales, la réduction d'impôt est accordée une fois le logement ou les travaux achevés.

La taxe foncière a augmenté de 32,9 % en 10 ans !

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) a présenté les résultats de sa 18^e édition de l'Observatoire national des taxes foncières. Cette étude nous apprend qu'en l'espace de 10 ans (2013-2023), la taxe foncière a bondi de 32,9 % alors même que les loyers n'ont progressé que de 7,7 %. Autrement dit, la taxe foncière a progressé 4 fois plus

rapidement que les loyers.

En raison de la suppression de la taxe d'habitation, les propriétaires immobiliers sont donc devenus, selon l'UNPI, la principale cible des hausses de taux et des taxes additionnelles.

Parmi elles, la taxe GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations), créée en 2015, est

désormais prélevée dans les trois quarts des communes. D'autres taxes, comme la taxe spéciale d'équipement, se multiplient également. C'est le cas de la taxe « ligne à grande vitesse », imposée depuis 2023 dans 2 340 communes du Sud-Ouest. Une multiplication des taxes qui interroge sur la cohérence de certaines politiques locales...

Bpifrance lance un nouveau fonds de private equity

Bpifrance a annoncé le lancement d'un nouveau fonds de private equity. Baptisé « Bpifrance entreprises 3 », l'objectif de ce fonds consiste à attirer les capitaux des particuliers pour aider au financement des entreprises principalement françaises et européennes non cotées.



En pratique, le fonds (FCPR), dont le ticket d'entrée est fixé à 500 €, investira directement dans un portefeuille d'environ 76 fonds de capital-investissement, gérés par des sociétés de gestion autres que Bpifrance Investissement. Un fonds pouvant être logé notamment dans un compte-

titres, une assurance-vie ou un Plan d'épargne retraite individuel ou collectif. Point important, selon Bpifrance, l'horizon de maturité du fonds est fixé à 7 ans (prorogable de 3 années) et l'objectif de rendement annuel net est fixé entre 8 et 10 %. Attention toutefois, cet objectif de rendement n'est pas garanti et ne constitue qu'un objectif de gestion. Le fonds Bpifrance entreprises 3 présente notamment un risque de perte en capital.

Le fonds est ouvert à la souscription pendant 12 mois à compter du 19 septembre 2024.

LE CHIFFRE

5 ans

Le Plan d'épargne retraite (PER) vient de souffler sa cinquième bougie.

Instauré par la loi Pacte du 22 mai 2019 et disponible depuis le 1^{er} octobre 2019, le PER a su s'imposer et séduire plus de 10 millions d'assurés. Étant précisé que le PER individuel assurantiel représente, à lui seul, plus de 6,7 millions de contrats. En valeur, le Plan d'épargne retraite devrait atteindre, fin 2024, environ 110 milliards d'euros d'encours.

Source : France Assureurs



⚡ Contrairement à d'autres fonds, les ETF sont cotés en continu. Ils peuvent ainsi être achetés ou vendus tout au long de la journée.

MONSIEUR/GETTY IMAGES

Dynamisez vos investissements avec les ETF

De plus en plus populaires, les ETF sont des instruments financiers cotés en bourse qui permettent de répliquer les performances d'indices de référence.

Les Exchange Traded Funds (ETF), également connus sous le nom de trackers, sont des produits financiers qui ont gagné en popularité auprès des investisseurs ces dernières années. Depuis le début de l'année 2024, les ETF en France ont collecté plus de 150 milliards d'euros, ce qui est considérable. Mais qu'est-ce qui rend ces instruments si attractifs ?

Qu'est-ce qu'un ETF ?

Produits à gestion passive, les ETF sont des fonds cotés en bourse qui répliquent, que ce soit à la hausse ou à la baisse, les variations d'un indice de référence.

Cet indice de référence peut être, par exemple, un indice boursier comme le CAC 40, le S&P

500 ou le DAX. On trouve également des ETF « spécialisés » dans certains pays, secteurs d'activité, mais aussi investis en supports actions (petite, moyenne et grande capitalisation) et obligataires.

En outre, les ETF peuvent répliquer les performances monétaires d'une devise ou permettre de miser sur l'évolution du prix des matières premières telles que l'or, le pétrole ou le blé.

Certains ETF vont encore plus loin et suivent une orientation inverse de celle de l'indice visé. Les investisseurs pouvant, par exemple, jouer sur la baisse du NASDAQ ou du DAX. D'autres produits vont même jusqu'à amplifier l'évolution d'un indice de référence en lui appliquant un effet multiplicateur. Ainsi, par exemple, lorsque l'indice CAC 40 s'apprécie de 2 % et qu'un effet multiplicateur de 2 y est appliqué, l'ETF augmente de 4 %.

Les avantages des ETF

L'un des principaux avantages des ETF réside dans la certitude de bénéficier des mêmes performances que l'indice sous-jacent. Ils sont

également très diversifiés, permettant d'investir dans un large éventail d'actifs en une seule opération. En termes de coûts, les ETF sont attractifs car ils ne supportent, le plus souvent, ni frais d'entrée ni frais de sortie. Et les frais de gestion sont généralement faibles, allant de 0,05 à 0,85 %. De plus, les ETF sont négociables en continu sur le marché boursier, offrant une grande liquidité.

La fiscalité des ETF

La fiscalité des ETF est la même que celle qui pèse sur les valeurs mobilières. Ainsi, dans le cadre d'un compte-titres, par exemple, les dividendes versés sont ajoutés aux revenus de l'investisseur et imposés au prélèvement forfaitaire unique de 30 %. Sauf si ce dernier opte pour l'application du barème (après application d'un abattement de 40 %). Quant aux plus-values réalisées lors de la cession d'ETF, elles sont, là encore, imposées au prélèvement forfaitaire unique ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce dernier cas, et pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018, les plus-values peuvent être réduites d'un abattement lié à la durée de détention.

Lorsque les ETF sont détenus au sein d'un PEA, les produits (dividendes, plus-values de cession...) sont fiscalisés au moment de leur retrait. En cas de retrait avant l'expiration de la 5^e année d'ouverture du PEA, les gains sont soumis au prélèvement forfaitaire unique et aux prélèvements sociaux, sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Pour un retrait effectué après la 5^e année, les gains sont exonérés d'impôt et soumis uniquement aux prélèvements sociaux.

Comment investir dans les ETF ?

Vous pouvez acquérir des parts d'ETF soit auprès d'un intermédiaire financier agréé, soit, sous certaines conditions, lors de leur création (marché primaire), soit encore directement en bourse (marché secondaire). Les ETF sont négociables sur le marché boursier dans les mêmes conditions qu'une action, ce qui leur



TRFENKOGIETY IMAGES

Quelques bonnes pratiques pour investir

Avant d'investir dans des Exchange Traded Funds, il est essentiel de lire attentivement le document d'informations clés (DIC) et le prospectus de l'ETF. Ces différents documents fournissent des détails sur les objectifs, la politique de gestion, les frais, le profil de risque et le rendement du fonds. Il est également crucial de s'assurer que l'investissement dans des ETF correspond à vos objectifs financiers, à votre tolérance au risque et à votre horizon de placement. N'oubliez pas que les produits boursiers comportent des risques, notamment une baisse de l'indice ou un écart de suivi de l'indice (écart de performance entre le fonds et l'indice de référence).

permet d'être accessibles en continu durant la journée boursière. Ils peuvent, en outre, être achetés au comptant et au SRD (service de règlement différé) si les entreprises qui composent l'indice font partie des plus importantes du marché parisien.

À noter que les ETF peuvent être logés au sein de toutes les enveloppes fiscales françaises : compte-titres, Plan d'épargne en actions, contrat d'assurance-vie, contrat de capitalisation et Plan d'épargne retraite.

Le marché immobilier français en 2024 : quelles tendances ?

En 2024, le marché immobilier français traverse une période de contraction, marquée par des baisses de prix et des fluctuations dans le volume des transactions.



L'année 2024 s'annonce comme une période charnière pour le marché immobilier français. Entre la baisse des prix des logements anciens et la diminution du volume des transactions, les acteurs du marché doivent naviguer dans un environnement complexe et incertain.

Les décisions économiques et politiques à venir joueront un rôle déterminant dans l'évolution de ce secteur crucial pour l'économie française.

Des prix en baisse, mais une stabilisation en vue

Selon la dernière note de conjoncture des Notaires de France, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont enregistré une baisse pour le troisième trimestre consécutif, atteignant 5,2 % au premier tri-

mestre 2024. Les appartements ont vu leur prix chuter de 5,5 %, tandis que les maisons anciennes ont connu un recul de 4,9 %. Cependant, les projections indiquent une légère atténuation de cette baisse dans les mois à venir, avec une prévision de -4,8 % sur un an à fin août 2024 sur l'ensemble du territoire.

En Île-de-France, en revanche, la baisse devrait s'aggraver pour les logements anciens, pour s'établir à -8,1 % sur un an (avec un prix au m² de 9 490 €).

En province, les projections prévoient un ralentissement de la baisse des prix à fin août 2024. La diminution serait un peu plus marquée sur le marché des maisons anciennes (-4,7 % sur un an) que sur celui des appartements anciens (-3,7 % sur un an).

Ce repli continu des prix s'explique par plu-

sieurs facteurs. D'une part, la hausse des taux d'intérêt a rendu les emprunts immobiliers plus coûteux, dissuadant ainsi de nombreux acheteurs potentiels.

D'autre part, l'incertitude économique et politique a contribué à freiner considérablement la demande. Les acheteurs préférant attendre des conditions plus favorables avant de s'engager dans des transactions immobilières. Heureusement, la Banque centrale européenne a décidé récemment de baisser ses taux directeurs, offrant ainsi une bouffée d'oxygène au marché. Cette mesure pourrait encourager une reprise de la demande dans les mois à venir.

Un volume des transactions en forte diminution

Le volume des transactions de logements anciens a également été fortement impacté. À fin mai 2024, le nombre de transactions cumulées sur douze mois s'élevait à 793 000, un niveau que l'on n'avait pas observé depuis décembre 2015. La baisse annuelle s'étant toutefois stabilisée à environ 22,6 % depuis novembre 2023.

Selon les Notaires de France, la rentrée de septembre 2024 sera cruciale pour déterminer si le marché pourra rebondir ou si la tendance baissière se poursuivra. Les notaires ont toutefois observé une légère embellie au printemps 2024, signe d'un potentiel retournement de situation. Cette reprise reste toutefois fragile et pourrait être remise en question par l'incertitude politique, causée notamment par la récente dissolution de l'Assemblée nationale.

En parallèle, le secteur du neuf n'échappe pas à cette tendance baissière. En mai 2024, les autorisations de logements (comprendre les autorisations d'urbanisme) ont diminué de 3 % par rapport à avril 2024. À noter que le nombre de logements autorisés se situe 29 % en dessous de son niveau moyen des douze mois précédant le premier confinement.

Autre élément tiré de l'étude des notaires, de juin 2023 à mai 2024, 353 800 logements ont

Variation des indices de prix notaires-Insee*						
	logements anciens		appartements anciens		maisons anciennes	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	-1,6 %	-5,2 %	-1,6 %	-5,5 %	-1,6 %	-4,9 %
Île-de-France	-2,6 %	-8,1 %	-2,3 %	-7,9 %	-3,2 %	-8,4 %
Province	-1,2 %	-4,2 %	-1,1 %	-3,8 %	-1,3 %	-4,4 %

* Variation sur 3 mois : évolution entre le 4^e trimestre 2023 et le 1^{er} trimestre 2024 ;

Variation sur 1 an : évolution entre le 1^{er} trimestre 2023 et le 1^{er} trimestre 2024 ;

Source : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

été autorisés à la construction, soit 15 % de moins que lors des douze mois précédents. Au cours des douze derniers mois, 280 100 logements seraient mis en chantier, soit 21,5 % de moins qu'entre juin 2022 et mai 2023. Des chiffres qui reflètent une certaine prudence des investisseurs et des promoteurs face à un marché incertain.

Au final, les gouvernements successifs ont peiné à poser une politique du logement répondant aux besoins du secteur. Dans un rapport récent, les Notaires de France ont souligné que la crise immobilière actuelle pourrait être l'occasion de repenser les stratégies en matière de logement, en mettant l'accent sur la transition énergétique et la simplification des normes.

Des taux en baisse

En octobre 2024, les taux d'intérêt des crédits immobiliers en France ont poursuivi leur baisse, oscillant en moyenne entre 3,30 et 3,50 %, contre 3,83 % en mai 2024. Cette diminution redonne du pouvoir d'achat aux emprunteurs et pourrait encourager une reprise de la demande. En outre, la production de crédits à l'habitat s'est établie à 11,3 milliards d'euros en juillet 2024, en hausse de 2,7 milliards par rapport à juin 2024. Cette tendance traduit une plus grande flexibilité des banques malgré les normes strictes édictées par le HCSF.

Source : données Banque de France

Optimiser une transmission grâce à l'usufruit successif

Lors d'une donation avec démembrement de propriété, il est possible de mettre en place un usufruit successif. Une modalité qui permet de prolonger ce droit même après le décès du donateur.



SUPERSTOCK/IMAGES

Le démembrement de propriété est une pratique courante pour répondre aux besoins d'organisation patrimoniale des familles. L'usufruit qui en résulte est, par nature, temporaire et s'éteint au décès de l'usufruitier. Cependant, pour prolonger cette situation, il est possible de constituer un usufruit dit successif. Explications.

La transmission de l'usufruit

Lorsqu'un bien est démembre, l'usufruit peut appartenir à une ou plusieurs personnes, ce droit s'éteignant au décès de l'usufruitier. L'usufruit peut également être successif, c'est-à-dire constitué au profit de plusieurs personnes appelées à en jouir l'une après l'autre. Par exemple, une grand-mère, propriétaire d'un bien immobilier, souhaite transmettre la nue-propriété à son petit-fils tout en se réservant l'usufruit. Elle souhaite également que son fils puisse bénéficier du droit de jouissance de ce bien à son décès. Elle procédera alors à deux donations : la nue-propriété à son petit-fils et l'usufruit successif à son fils. Ainsi, à son décès,

l'usufruit s'éteindra sans rejoindre la nue-propriété et un nouveau droit d'usufruit s'ouvrira au profit du fils. Ce n'est qu'au décès de ce dernier que le petit-fils deviendra plein propriétaire du bien.

La fiscalité liée à l'opération

Dans le cadre d'une transmission avec constitution d'un usufruit successif, des droits d'enregistrement sont dus. D'abord, la donation de la nue-propriété (au petit-fils dans notre exemple) sera taxée au jour de la donation en tenant compte de l'âge du premier usufruitier (la grand-mère). Ensuite, au décès de cette dernière, une nouvelle taxation au titre de l'usufruit successif interviendra, cette fois, en fonction de l'âge de son nouveau titulaire (le fils). Il est important de noter que cette méthode de taxation peut surtaxer le nu-propriétaire. Ainsi, l'administration fiscale lui accorde un droit à restitution partielle d'une somme équivalente à ce qu'il aurait payé en moins si le droit avait été calculé lors de la donation initiale d'après l'âge de l'usufruitier en second. Ce droit à restitution suppose, en pratique, que le nu-propriétaire ait bien réglé les droits de donation. La prise en charge de ces derniers par le donateur ferait obstacle à toute demande de restitution.

Gare au formalisme !

L'usufruit successif doit être expressément prévu dans l'acte de donation. Et attention, la clause doit être rédigée avec soin. Rapprochez-vous de votre notaire.

Avec un baril à bas prix, les pétrolières s'achètent pour le rendement

Les grandes compagnies sauront préserver leurs futurs résultats et donc leur retour à l'actionnaire même en 2025.

Malgré les tensions au Moyen-Orient et la poursuite de la guerre entre la Russie et l'Ukraine, les cours du baril restent bas, autour de 75 dollars. Seule la question des représailles israéliennes sur des infrastructures pétrolières iraniennes a brièvement fait remonter les cours à 80 dollars, début octobre. Une hausse qui reste modeste car les investisseurs et les spéculateurs ne semblent pas croire à une escalade dans cette région riche en or noir et en gaz.

En outre, l'Iran n'est pas un petit acteur sur la scène énergétique. Bien que le pays demeure sous embargo, sa production a fortement augmenté ces dernières années, passant de moins de 2 millions de barils par jour (Mb/j) à près de 3,4 Mb/j. Seule une menace sur le détroit d'Ormuz (20 à 21 millions de barils y transitent chaque jour) pourrait provoquer des tensions sur les cours.

L'offre supérieure à la demande

Mais cette prime géopolitique (entre 10 et 20 dollars) ne fait pas le poids face aux fondamentaux du marché qui sont négatifs. Les grands instituts (agence d'information sur l'énergie et agence internationale de l'énergie) ont révisé à la baisse leurs prévisions sur la demande de pétrole en 2025. En cause, le



manque de croissance en Europe et surtout en Chine. Quant à l'offre, elle sera très élevée l'an prochain, compte tenu des lancements de nouveaux champs au Brésil, aux États-Unis, au Guyana et au Canada.

En outre, l'OPEP + (13 pays membres plus 10 autres, y compris la Russie) a du mal à maintenir la stabilité des cours, car les quotas de production ne sont pas respectés. L'Arabie saoudite serait même prête à ajouter des barils sur le marché pour faire chuter les prix et reprendre ainsi la main sur l'organisation. Mais rien n'est sûr.

Des actionnaires comblés

Cet environnement sera moins favorable aux compagnies pétrolières, qui ont déjà vu leurs profits reculer au premier semestre. Toutefois, leurs efforts pour améliorer leur rentabilité et réduire leur endettement a été tel qu'elles devraient continuer à choyer leurs actionnaires par une distribution généreuse et des rachats d'actions. Le bon rendement permettra d'attendre sereinement un éventuel rebond des cours.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
BP	-25 %	-20 %
Chevron	-3 %	+28 %
ExxonMobil	+11 %	+72 %
Shell	-5 %	+16 %
TotalEnergies	-4 %	+27 %

Les décisions à prendre avant la fin de l'année

Vous avez jusqu'au 31 décembre 2024 pour profiter de certains régimes de faveur et pour optimiser votre stratégie patrimoniale.



La fin de l'année approche à grands pas. Et ces quelques semaines qui restent à couvrir peuvent être mises à profit pour adapter votre stratégie patrimoniale et pour bénéficier de certains avantages fiscaux. Tour d'horizon.

Faire preuve de générosité

Pour faire baisser la pression fiscale en 2025, vous pouvez consentir des dons à des associations d'ici le 31 décembre 2024. Les dons aux associations ouvrent droit à une réduction d'impôt égale à 66 % de leur montant, dans la limite de 20 % du revenu imposable, ou égale à 75 % dans la limite de 1 000 € (puis, comme indiqué, de 66 % au-delà de ces 1 000 €) lorsqu'ils sont consentis soit au profit d'organismes d'aide aux personnes en difficulté, soit au profit de la Fondation du patrimoine pour la conservation du patrimoine immobilier religieux.

Optimiser l'impôt grâce au PER

Autre solution pour profiter d'avantages fiscaux supplémentaires avant la fin de l'année, faire appel au Plan d'épargne retraite (PER). Outre le fait de se constituer un capital pour ses vieux jours, le PER permet de profiter d'une fiscalité plutôt douce. En effet, pour l'enveloppe individuelle,

en cas de versements volontaires, les sommes peuvent être déduites du revenu global de l'assuré, ou de son revenu professionnel s'il est travailleur non salarié (TNS). Il s'agit toutefois d'une option puisque l'assuré peut choisir de ne pas profiter de cet avantage fiscal à l'entrée afin de bénéficier d'une fiscalité plus douce à la sortie. En pratique, la déduction à l'entrée est plafonnée, selon le cas, à : - 10 % du bénéfice imposable limité à 8 Pass (plafond annuel de la Sécurité sociale) augmenté de 15 % du bénéfice compris entre 1 et 8 Pass, soit 85 780 € maximum au titre de 2024 ; - ou 10 % du Pass, soit 4 637 €.

Pour les versements effectués par les particuliers (salariés...), les versements volontaires sont déductibles dans la limite égale au plus élevé des deux montants suivants :

- 10 % des revenus professionnels dans la limite de 8 Pass, soit 35 194 € en 2024 ;
- ou 10 % du Pass, soit 4 399 €.

Pour ceux qui sont d'ores et déjà titulaires d'un tel contrat, il peut être intéressant de réaliser des versements avant la fin de l'année de façon à pouvoir profiter à plein des plafonds de déduction fiscale. Des plafonds qu'il est d'ailleurs possible de mutualiser avec son conjoint. Ce qui permet à un membre du couple de profiter du plafond inutilisé de son époux(se) ou partenaire de Pacs.

Réaliser un investissement immobilier

Dernier appel pour le Pinel ! Au-delà du 31 décembre 2024, il ne sera plus possible de profiter de ce dispositif qui ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu. Étant précisé qu'aucun autre dispositif de faveur

comparable ne viendra le remplacer. Rappelons que le dispositif Pinel permet aux particuliers qui acquièrent ou qui font construire, jusqu'au 31 décembre 2024, des logements neufs ou assimilés afin de les louer (nus) de bénéficier, sous certaines conditions, d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Son taux, revu à la baisse pour 2024, varie selon la durée de l'engagement de location choisie par l'investisseur. Ainsi, lorsqu'un engagement de location de 6 ans est pris par l'investisseur, le taux de réduction d'impôt est fixé à 9 % en 2024 (contre 10,5 % auparavant). Pour un engagement de 9 ans, le taux est de 12 % en 2024 (15 % auparavant). Et en cas d'engagement de 12 ans, le taux est fixé à 14 % en 2024 (17,5 % auparavant).

Il est toutefois possible de bénéficier du maintien des taux de réduction d'impôt antérieurs (on parle alors de Pinel+) si le logement est situé dans certains quartiers ou s'il respecte des conditions de performance énergétique, d'usage et de confort.

Si vous manquez le coche cette année, sachez que vous avez toujours la possibilité d'actionner d'autres dispositifs immobiliers, comme le Denormandie qui court jusqu'au 31 décembre 2027. Un dispositif qui offre, lui aussi, aux contribuables qui investissent dans un bien immobilier

206 euros

En 2024, les Français ont donné en moyenne 206 € à des associations.

Source : Observatoire des générosités

15 817 euros

Encours moyen sur les PER individuels.

Source : chiffres Bercy

INVESTIR DANS LES PME

Sous certaines limites annuelles de versements, les souscriptions au capital de sociétés foncières solidaires ou d'entreprises solidaires d'utilité sociale (dispositif IR-PME), réalisées en 2024 offrent un taux de réduction d'impôt fixé à 25 % au lieu du taux normal de 18 %.

13

Nombre de Sofica autorisées à collecter 73,07 M€ jusqu'au 31 décembre 2024.

ancien, situé dans certaines communes, en vue de le louer, et qui effectuent des travaux d'amélioration, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (au taux de 12 % pour un engagement de location de 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans).

Purger les plus-values

Lorsque votre assurance-vie a plus de 8 ans d'existence, vous bénéficiez, lors d'une opération de rachat, d'un abattement annuel de 4 600 € (personne seule) ou de 9 200 € (couple soumis à une imposition commune) qui s'applique sur les plus-values générées par votre contrat. En clair, en respectant le plafond de cet abattement et en réinvestissant dans la foulée les fonds retirés, vous convertissez les gains de votre contrat, susceptibles d'être fiscalisés, en versements qui ne seront pas imposés

lors d'un futur retrait important. Une pratique qui peut vous faire économiser jusqu'à 1 178 € par an (application d'un PFU au taux de 12,8 % pour un contrat de plus de 8 ans dont les primes sont supérieures à 150 000 €). Toutefois, les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % sont toujours dus.

À cette occasion, pensez à réaliser ce type d'opérations prioritairement sur vos contrats les moins performants, offrant le moins d'options d'investissement ou les plus chargés en frais. Attention, n'oubliez pas que, lors du réinvestissement des sommes retirées, des frais d'entrée peuvent s'appliquer.

Dernier point d'attention, prenez également en compte le délai d'exécution de votre ordre de rachat. Ce dernier devant être réalisé impérativement avant le 31 décembre de l'année concernée.

INVESTIR DANS LE SEPTIÈME ART AVEC LES SOFICA



M. L. CORPIGNETT/IMAGES

En investissant dans une société de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel (Sofica), vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 30 % des sommes effectivement versées à ce titre au cours de l'année d'imposition, retenues dans la double limite de 25 % du revenu net

global et de 18 000 €, soit une réduction maximale de 5 400 €.

Étant précisé que le taux de la réduction peut être porté à 36 % ou à 48 % lorsque, notamment, la société bénéficiaire s'engage à réaliser au moins 10 % de ses investissements directement dans le capital de sociétés de réalisation avant le 31 décembre de l'année suivant celle de la souscription.

Attention, il faut savoir que ce type de placement est à envisager pour diversifier son patrimoine et surtout réduire son impôt sur le revenu. Il faut ainsi être conscient que les sociétés de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel présentent certains inconvénients comme la liquidité réduite et le risque de pertes en capital.

Vin breton : vous laisserez-vous tenter ?

L'interdiction de planter des vignes à des fins commerciales en Bretagne a été levée en 2016. Une opportunité saisie par des passionnés bien décidés à faire de ce territoire un pays de vin.

Un retour de la vigne

À la fin du XIX^e siècle, plus de 800 hectares de vignes étaient encore cultivés en Bretagne. Et ce sont les AOC françaises, délimitées à partir de 1935, qui ont marqué la fin de la viticulture professionnelle dans cette région. La plantation de vignes, initiée depuis 2016, n'y est donc pas une nouveauté mais bien une renaissance soutenue par l'Association des vignerons bretons (AVB) qui réunit, désormais, une trentaine d'exploitants professionnels. Plus de 200 hectares ont été plantés et quelques exploitants proposent déjà sur le marché leurs premières cuvées.

Plutôt du blanc

C'est le cas, notamment, des Longues Vignes. Un domaine exploité depuis 2019. Quatre hectares de vigne plantés sur les bords de la Rance et sur les sillons côtiers de la Bretagne nord qui, à terme, permettront une production de 25 000 bouteilles par an.



GREGORY VALLE/GETTY IMAGES



▲ *Le glaz rouge du domaine de Pauline et Edouard Cazals et l'alchimie de la Vigne et l'Abeille.*

À la carte, cette année, un chardonnay (glaz blanc) et un grolleau (glaz rouge), deux vins produits en bio et vendus 22 € la bouteille directement sur leur site. C'est le cas aussi du domaine de la Vigne et l'Abeille, installé à Theix-Noyal, aux portes de la presqu'île de Rhuys, dans le Morbihan. Près de six hectares de terrain sur lesquels se trouvent des parcelles de chenin, de pinot noir, de chardonnay, de savagnin et de pineau d'Aunis. Trois vins bretons sont nés des premières récoltes : un rosé 100 % pinot

noir (Genèse), un premier blanc (chenin et chardonnay - Racine) et un second baptisé Alchimie (chenin et savagnin). Tous trois proposés autour de 22 € la bouteille.

Un réchauffement favorable ?

Le réchauffement climatique pourrait être une chance pour la filière viticole bretonne. En une cinquantaine d'années, les températures moyennes se sont élevées de 1 %. Elles sont désormais comparables à celles de l'Anjou dans les années 1970. Un territoire réputé pour la qualité de ses vins.

Estimation de la valeur d'un bien immobilier

Je projette de vendre un de mes biens immobiliers. Pour m'aider à fixer un prix de vente, comment puis-je consulter l'historique des transactions immobilières dans le secteur où se situe mon bien ?

Grâce au site explore.data.gouv.fr, vous pouvez accéder à une base de données (« Données de valeurs foncières ») qui vous permet de suivre l'évolution des prix de l'immobilier et d'estimer la valeur d'un bien en consultant les informations disponibles pour les cinq dernières années. Une base qui fait l'objet d'une mise à jour semestrielle, en avril et en octobre.

Investissement dans la finance durable

J'aimerais que mon épargne ait un impact positif sur l'environnement. Pouvez-vous m'indiquer si ce genre de placement existe ?

Tout à fait. Vous pouvez vous tourner vers la finance dite « durable ». Ce type de finance a pour but de limiter notamment les impacts sociaux ou environnementaux négatifs. Et sachez que ces produits sont facilement identifiables en France grâce à trois labels reconnus par les pouvoirs publics : le label ISR, le label Greenfin et le label Finansol. D'ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2022, les assureurs doivent proposer, dans le cadre de l'assurance-vie et du Plan d'épargne retraite, au moins une unité de compte par label.

SCI et fichier des écritures comptables

Ma société civile immobilière (SCI) tient une comptabilité informatisée. Est-elle tenue de remettre une copie dématérialisée des fichiers des écritures comptables (FEC) en cas de contrôle fiscal ?

Les SCI soumises exclusivement aux revenus fonciers et qui ne comportent que des associés personnes physiques sont dispensées de présenter un FEC. En revanche, les autres SCI sont tenues de le fournir, notamment celles qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés mais qui ont au moins un associé soumis à cet impôt. C'est ce que les juges ont récemment confirmé. Pour rappel, la copie des FEC doit être remise dès le début des opérations de contrôle sur place ou dans les 15 jours qui suivent la réception d'un avis d'examen de comptabilité.

*Ensemble,
construisons votre avenir...*

Groupe FIGA



16 rue Troyon - 92310 SÈVRES

Tél. : 01 41 14 83 14

Email : assistante@groupe-figa.fr

www.groupe-figa.fr

