

JANVIER-FÉVRIER 2025

Réparer  
une atteinte  
à la réserve  
héréditaire

Bien choisir  
ses SCPI

Encadrement  
des locations  
meublées  
touristiques

## Comment transmettre votre patrimoine

L'actualité juridique et fiscale  
**des épargnants et des investisseurs**

## Chiffres-clés

# 3,7 M

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la France comptait 3,7 millions de résidences secondaires (+1 % en moyenne par an depuis 1982).

Source : Insee Focus n° 332

# 3,44 %

Taux de distribution des SCPI sur les 9 premiers mois de l'année 2024.

Source : Aspim

# 106 000 \$

Le 16 décembre 2024, le bitcoin a établi un nouveau record en franchissant la barre des 106 000 \$.

## Ils ont dit...

« La France présente aujourd'hui les symptômes d'une économie qui entre en récession, avec une faiblesse des conditions d'activité qui s'étend à un grand nombre de secteurs ou de comportements économiques. »

Bruno Cavalier, chef économiste d'Oddo BHF

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** : Rémi LE BAILLY / **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

## Quelle loi de finances pour 2025 ?

Traditionnellement, le 31 décembre au plus tard, la loi de finances qui définit les règles fiscales qui vont s'appliquer l'année suivante est publiée au Journal Officiel, le fameux JO. Mais, comme vous le savez, en raison de la dissolution décidée, en juin dernier, par le président Macron et de la motion de censure adoptée, début décembre, par les oppositions réunies dans une Assemblée nationale désormais sans majorité absolue, il n'en est rien. À défaut de loi de finances, une loi dite « spéciale » a tout de même été adoptée, mais avec pour seul objet de reconduire les règles budgétaires de 2024 afin de permettre à l'État et à ses services publics de continuer à fonctionner. Nous sommes donc tous condamnés à attendre que le gouvernement de François Bayrou reprenne le projet élaboré par Michel Barnier, son éphémère prédécesseur, et parvienne, contrairement à lui, à le faire adopter par les députés et les sénateurs. Y parviendra-t-il ? Rien n'est moins sûr et, dans tous les cas, certainement pas sans qu'il ait donné des gages (traduisez : qu'il ait accepté des amendements) qui viendront redessiner les contours du projet de loi.

Le Cabinet suivra au plus près les évolutions législatives et réglementaires de ce début d'année et sera plus que jamais à vos côtés pour vous conseiller, au mieux de vos intérêts, dans vos choix d'investissement dans ce moment si particulier que nous traversons.

Nous vous souhaitons une très belle année 2025 !



**Gaëtan JULIE**  
Président Groupe FIGA

Mis sous presse le 7 janvier 2025 • Dépôt légal | janvier 2025  
Imprimerie MAQPRINT (87) • Photo couverture : Katleho Seisa / Getty images



# Une loi dite spéciale en attendant la loi de finances !



publics et de l'action de l'État, et ce jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2025 et celle de la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2025.

## La non-reconstruction de nombreux dispositifs fiscaux

Mais attention, cette loi spéciale ne prévoit pas la reconduction des dispositifs fiscaux qui sont arrivés à échéance à la fin de l'année 2024. Certains crédits et réductions d'impôts dont l'extinction était prévue au 31 décembre 2024 ne sont donc plus applicables pour le moment.

Tel est le cas notamment du dispositif Loc'Avantages, du dispositif de défiscalisation Malraux dans les quartiers anciens dégradés, de l'abattement fixe de 500 000 € sur les plus-values de cession de titres de société des dirigeants partant à la retraite, du crédit d'impôt innovation, du crédit d'impôt pour la rénovation énergétique des locaux professionnels, du crédit d'impôt formation du chef d'entreprise ou encore de l'exonération temporaire d'impôt sur les bénéficiaires en zone franche urbaine-territoire entrepreneurs.

Autre conséquence de l'absence d'une loi de finances pour 2025, le barème de l'impôt sur le revenu n'est pas revalorisé pour être indexé sur l'inflation. Il demeure donc inchangé par rapport à l'actuel barème, tout au moins jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2025.

Loi n° 2024-1188 du 20 décembre 2024, JO du 21

**E**n attendant la présentation d'un nouveau projet de loi de finances par le nouveau gouvernement et son vote par le Parlement, une loi dite spéciale a donc été préparée et votée par les deux assemblées.

Ce texte technique, sans portée politique, vise uniquement à permettre d'éviter toute discontinuité budgétaire entre la fin de l'exercice 2024 et l'adoption d'un budget.

### Quelle portée ?

Composé de quatre articles succincts, cette loi exceptionnelle poursuit deux objectifs : permettre à l'État de continuer à lever l'impôt et l'autoriser, ainsi que les organismes de Sécurité sociale, à emprunter afin d'assurer la continuité des services

### Rétroactivité

Si certains de ces dispositifs sont reconduits par la loi de finances pour 2025 lorsqu'elle sera adoptée, reste à savoir s'ils seront rétroactivement applicables...



### 1962 et 2024

Motions de censure adoptées sous la V<sup>e</sup> République

## Défiscalisation des dons pour Mayotte

Suite au cyclone tropical Chido qui a frappé Mayotte le 14 décembre dernier, les pouvoirs publics ont lancé un appel exceptionnel à la générosité. Un appel aux dons visant à apporter à Mayotte et à ses habitants une assistance rapide et à la hauteur des enjeux humanitaires et sanitaires. Ainsi, les dons consentis du 17 décembre 2024 au 17 mai 2025 au profit des associations et fondations reconnues d'utilité publique œuvrant sur place pour fournir des repas gratuits à des personnes en difficulté, pour favoriser leur logement, y compris par la reconstruction des locaux d'habitation rendus inhabitables, ou encore pour prodiguer des soins à des personnes en difficulté, ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu au taux majoré de 75 %, dans la limite de 1 000 €, puis de 66 % au-delà, dans la limite de 20 % du revenu imposable.



### Une nouvelle classification des SCPI et OPC

Afin d'assurer une meilleure comparabilité des supports d'investissement, l'association française des sociétés de placement immobilier a défini une nouvelle classification des SCPI et OPC grand public comportant 8 catégories :

- bureaux ;
- commerces ;
- résidentiel ;
- logistique et locaux d'activités ;
- hôtels, tourisme et loisirs ;
- santé et éducation ;
- alternatifs (toute autre typologie n'entrant dans aucune des catégories précédentes) ;
- et diversifiées.

### Quel comportement adoptent les Français face à l'incertitude politique ?

Dans un contexte d'incertitude politique marqué par des réductions de dépenses publiques et des réformes fiscales envisagées, les Français montrent une tendance accrue à la prudence en matière de gestion de leur patrimoine.

Selon un sondage récent de l'institut Kantar, 35 % des Français déclarent vouloir privilégier des produits financiers tels que l'assurance-vie et le Plan d'épargne retraite, tandis que l'immobilier physique reste une option pour près d'un quart d'entre eux (24 %). Ces choix reflètent une préférence pour les placements sécurisants, particulièrement chez les moins de 50 ans. Malgré les incertitudes, près de 4 Français sur 10 (38 %) se disent satisfaits des performances de leurs placements. En particulier, les SCPI et les produits structurés enregistrent des taux de satisfaction élevés, respectivement de 91 % et 93 %. Les livrets réglementés (Livret A, Livret de développement durable et solidaire, Plan d'épargne logement...) constituent la principale source de déception (34 %), alors que les taux d'intérêt ont pourtant été réévalués. Les actions (16 %) et les cryptomonnaies (10 %), souvent volatiles, déçoivent également un nombre significatif de répondants.

## Révision annuelle des valeurs locatives foncières en 2025

Pour les biens immobiliers autres que les locaux professionnels, les bases d'imposition aux impôts locaux (comme les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties ou la taxe d'habitation sur les résidences secondaires) sont calculées en fonction des valeurs locatives foncières. Ces dernières font l'objet d'une majoration

annuelle au moyen d'un coefficient forfaitaire qui tient compte de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) publié par l'Insee en fin d'année.

En 2025, compte tenu de la valeur de l'IPCH constatée en novembre 2024, ce coefficient de revalorisation serait fixé à 1,0168, soit une augmen-

tation forfaitaire de 1,68 % de la base de calcul des impôts locaux des propriétés bâties et non bâties (hors locaux professionnels). À noter qu'à ces bases d'imposition doivent être ajoutés les taux votés par les départements pour le calcul des impositions directes locales.

Insee, Informations rapides n° 308 du 13 décembre 2024

## Le label Finansol évolue

Un an après le label ISR, c'est au tour de Finansol de revoir son cahier des charges. En effet, les fonds solidaires doivent respecter de nouvelles exclusions sectorielles et normatives. Des changements qui font suite à l'évolution du marché de la finance durable et de la demande croissante de nombreux épargnants.

Concrètement, ces nouvelles exclusions concernent, entre autres, certains investissements dans le secteur des énergies fossiles conventionnelles ou non conventionnelles, le charbon, le tabac, ou elles sont d'ordre éthique et de gouvernance. Elles sont alignées sur celles en vigueur dans de nombreux labels européens de finance durable, dont le label ISR français.

À noter que la date d'application des évolutions du règlement du label est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les nouvelles candidatures au label.

Pour les produits labellisés Finansol avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, les gestionnaires disposent d'un délai d'un an pour intégrer ces évolutions. La conformité des produits labellisés à ces nouvelles exigences sera vérifiée lors du contrôle du label en juin 2026.



LE CHIFFRE

# 21 Md€

Selon une étude de KRNO, de nombreux DPE peuvent être qualifiés de « complaisants ». En effet, ces diagnostics, légèrement surévalués pour améliorer la classification énergétique d'un bien, concernent une part significative des logements en France, notamment 18,81 % des biens classés F, artificiellement promus en E. La surévaluation des biens due à ces pratiques est estimée à environ 21 milliards d'euros, impactant directement les acheteurs et les investisseurs.



♦ Le notaire en charge de la succession doit vérifier que la réserve héréditaire pourra être servie aux enfants du défunt.

MICHAEL BLANNGETTY IMAGES

## Succession : que peuvent faire des héritiers réservataires lésés ?

Lorsque les héritiers ne bénéficient pas pleinement de leur part de réserve sur la succession du défunt, ils peuvent tenter une action en justice pour défendre leurs droits.

Une fraction du patrimoine du défunt, la réserve héréditaire, doit en principe revenir à ses plus proches héritiers (ses enfants). Si ces derniers ne peuvent pas percevoir cette fraction en totalité, cela signifie notamment que des libéralités (dons, legs) trop importantes ont été réalisées. Pour défendre leurs droits, les enfants peuvent, selon les circonstances, engager une action en justice. Explications.

### La reconstitution de l'actif successoral

Au décès d'une personne, le notaire chargé de la succession va répertorier la qualité et le nombre des héritiers, mesurer l'importance du patrimoine du défunt et lister les différentes libéralités qu'il a pu consentir. C'est seulement après

avoir dressé cet état des lieux que le notaire sera en mesure de déterminer le montant de la réserve héréditaire et de la quotité disponible. Précision : la quotité disponible est la part du patrimoine qui peut être librement attribuée par une personne à un héritier (réservataire ou non) ou à un tiers.

Puis, le notaire procédera à l'imputation de ces libéralités sur les différentes masses de biens composant la succession en fonction de leur nature et de la qualité des bénéficiaires. Ainsi, par exemple :

- si le défunt a gratifié un héritier réservataire, la donation est présumée constituer une avance sur sa future part successorale (on parle de donation en avancement de part successorale). Elle s'impute logiquement sur la réserve héréditaire. Étant précisé que lorsque la donation excède la part de réserve de l'héritier, le reliquat s'impute sur la quotité disponible ;
- si le défunt a souhaité avantager un héritier réservataire au-delà de ses droits, la donation est considérée comme faite hors part successorale. Cette donation s'impute alors directe-

ment sur la quotité disponible ;  
- si le défunt a consenti une libéralité au profit d'un tiers, cette dernière s'impute sur la quotité disponible.

Après imputation, lorsque le montant de ces libéralités dépasse celui de la quotité disponible, cela signifie que la réserve héréditaire est entamée. Conséquence : les libéralités excessives devront être réduites.

### L'exercice de l'action en réduction

Si un compromis entre les héritiers sur les « efforts » à consentir pour assurer à chacun ses droits successoraux ne peut être trouvé, une action dite « en réduction » pourra être mise en œuvre par les héritiers réservataires (acceptant la succession).

L'action en réduction doit être engagée devant le tribunal judiciaire dans les 5 ans qui suivent l'ouverture de la succession, ou dans les 2 ans à compter de la connaissance de l'atteinte à la réserve, sans jamais pouvoir excéder 10 ans à compter du décès. À l'issue de la procédure judiciaire, et si le caractère excessif de la libéralité est constaté, la personne excessivement gratifiée devra, en principe, indemniser les héritiers en leur versant une somme d'argent ou en restituant le bien objet de la libéralité.

### L'ordre des réductions

En pratique, ce sont d'abord les legs qui font l'objet d'une réduction avant les donations, quand bien même ils auraient été prévus antérieurement. La raison est simple : un legs ne produit ses effets qu'au décès du testateur alors qu'une donation s'exécute immédiatement (par exemple, dès la remise d'une somme d'argent ou d'un bien).

Dans le cas de figure où plusieurs legs empiètent sur la réserve, ils sont alors réduits en même temps et proportionnellement à leur montant. Sont ensuite réduites les donations en procédant de la plus récente à la plus ancienne. Et si plusieurs donations ont été consenties au même moment, elles sont réduites proportionnellement à leur montant.



### Et l'assurance-vie ?

Bien qu'il y ait de nombreux débats (jurisprudentiels et doctrinaux) autour de cette question, l'assurance-vie ne doit pas être utilisée pour priver les héritiers réservataires de la part minimale de patrimoine à laquelle la loi leur donne droit. Si tel est le cas, ces derniers peuvent mettre en œuvre une action en justice spécifique basée sur la notion de primes manifestement exagérées. Ce recours ayant comme finalité de remettre en cause la transmission du capital au(x) bénéficiaire(s) de l'assurance-vie et de réintégrer au sein de la succession du défunt soit la partie excessive, soit la totalité des primes versées. Cette action en justice façonnée par la jurisprudence s'appuie sur un certain nombre de critères qui permettent de juger du caractère excessif ou non des primes versées. Les juges appréciant cette notion, au cas par cas, en tenant compte notamment de l'âge du souscripteur, de sa situation patrimoniale (importance des primes versées par rapport à son épargne globale) et de l'utilité du contrat. Autre voie judiciaire que peuvent emprunter les héritiers : une requalification des versements sur le contrat d'assurance-vie en donation indirecte. Dans ce cadre, l'action vise à faire requalifier le contrat par le tribunal pour défaut d'aléa. Ainsi, par exemple, du fait du risque d'un décès très proche, l'intention libérale l'emporte sur toute autre considération. Le souscripteur n'ayant pas l'intention d'utiliser son contrat et démontrant ainsi sa volonté de se dépouiller de ses actifs.

# SCPI : les critères à scruter pour bien investir

LTV, TOF, VPM... les indicateurs qu'il est intéressant d'utiliser pour juger de la qualité d'une SCPI ne manquent pas !

Ces deux dernières années ont été particulièrement chahutées pour les SCPI. Dans un contexte de remontée des taux, certaines d'entre elles (principalement les SCPI de bureaux) ont dû revoir à la baisse la valo-

risation de leurs actifs. En parallèle, de nombreuses autres SCPI ont continué à progresser. D'ailleurs, le rendement moyen des SCPI devrait augmenter cette année. Mais dans un marché hétérogène, il convient d'être particulièrement sélectif. Tour d'horizon de quelques critères à analyser avant de s'engager.

## Les performances

La vocation première d'une SCPI est de distribuer des revenus à ses investisseurs. Le premier réflexe est donc d'étudier le taux de distribution de la société. Pour cela, il convient de vérifier notamment le rendement actuel (est-il volatil ? constant ? en augmentation ?) et l'historique de performance.

La qualité de la société de gestion ainsi que l'expérience de son équipe sont aussi des points déterminants. Attention toutefois, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Le patrimoine

Deuxième critère, le patrimoine de la SCPI. Il faut privilégier celles dont le patrimoine est mutualisé sur un nombre suffisant d'immeubles. Des biens immobiliers qui doivent être de bonne qualité (entretien et renouvellement du « parc » régulier), bien placés et répondre aux demandes du marché.

Globalement, mieux vaut se diriger vers les SCPI qui ont opté pour une stratégie de diversification. Par exemple, certaines d'entre elles investissent dans des actifs à bon prix situés hors des frontières françaises (Allemagne, Espagne, Belgique...), tandis que d'autres proposent d'opérer une diversification sectorielle (santé, éducation, hôtellerie). Au-delà de l'aspect sélectif, il est également conseillé de



diversifier son portefeuille en choisissant des SCPI différentes. Cette diversification permet de diluer le risque.

### Les reports à nouveau

Autre indicateur, les reports à nouveau. Il s'agit de réserves que les SCPI constituent pendant les périodes fastes et qu'elles utilisent dans des périodes économiques moins favorables, pour pouvoir lisser la distribution aux investisseurs au fil du temps. Plus le report à nouveau est élevé, plus la régularité des sommes versées sera assurée.

On estime qu'un report à nouveau confortable doit correspondre à environ 3 mois de distribution de loyers. En deçà de ce montant, il conviendra de se tourner vers une autre SCPI.

### Le taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est le rapport entre le montant des loyers facturés et ce que la SCPI pourrait encaisser si l'ensemble de son patrimoine était loué. Cet indicateur permet de s'assurer de l'attractivité du patrimoine de la SCPI pour les locataires.

Un taux d'occupation élevé signifie que la grande majorité des immeubles sont loués et rapportent des revenus à la SCPI. La stabilité dans le temps du taux d'occupation doit aussi être analysée. Elle indique une gestion équilibrée et sécurisante. Généralement, un taux bas, inférieur à 90 %, peut signifier qu'il existe un potentiel d'amélioration en cas de vacance temporaire ou, au contraire, révéler une vacance structurelle qui n'est pas un bon signe.

### La liquidité

En raison de leur nature, la revente de parts de SCPI peut se révéler parfois compliquée, que leur titulaire se charge seul de trouver un acheteur sur un marché secondaire ou qu'il demande à la société de gestion de les vendre pour lui. Dans cette optique, il est essentiel de bien vérifier que le nombre de parts en attente d'être vendues n'est pas trop important, ce qui pourrait entraver la sortie de la SCPI.

### Le niveau d'endettement

Avant d'investir dans le patrimoine d'une SCPI, un comparatif du Loan-To-Value ratio (LTV) peut être instructif. Ce dernier est un indicateur financier utilisé pour évaluer le niveau d'endettement d'un investissement immobilier par rapport à la valeur de l'actif immobilier financé (montant du prêt / la valeur de l'actif financé x 100). Plus ce ratio est élevé, plus le risque lié à l'emprunt est important.

### La variation du prix moyen (VPM)

Parmi les indicateurs de performance incontournables d'une SCPI, la VPM ou variation du prix moyen d'une part mesure l'évolution du prix de la SCPI.

Elle prend en compte l'écart entre le prix moyen d'acquisition de l'année N et le prix moyen d'acquisition de l'année N-1.

Ce taux de croissance annuel du prix moyen de la part est généralement compris entre 0 et 5 %. Une SCPI qui parvient à maintenir une VPM autour de 2 % sur une longue période fait preuve d'une bonne gestion.

En définitive, vous l'avez compris, pour juger de la qualité ou de l'intérêt d'une SCPI, il existe un nombre important de critères à vérifier avant d'investir. Un « travail » qui peut être fastidieux. C'est la raison pour laquelle le Cabinet se tient à votre disposition pour vous accompagner dans votre recherche de véhicules de placement. N'hésitez pas à nous contacter !

### Les documents d'information

Pour juger de la qualité d'une SCPI, il est nécessaire de se munir au minimum de deux documents. Le rapport annuel de la société de gestion et les bulletins d'informations trimestriels : le premier reprend les principaux événements intervenus dans la gestion de la SCPI et ses prévisions d'évolution. Le second recouvre les informations relatives à la SCPI durant le trimestre écoulé (capitalisation, nombre d'associés, taux d'occupation, etc.).

# Les nouvelles règles issues de la loi « anti-Airbnb »

Rééquilibrer la proportion de logements saisonniers et de logements de longue durée dans les zones touristiques : tel est l'objectif de la loi dite « anti-Airbnb ».



La loi dite « anti-Airbnb » a été adoptée récemment par le Parlement. Une loi visant, non pas à interdire, mais « à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale », assurent ses rédacteurs. L'occasion de faire un tour d'horizon des principaux apports de ce texte.

## Une réduction des avantages fiscaux

Les avantages fiscaux associés au régime de la location meublée ont été revus à la baisse. Ainsi, le texte réduit le taux d'abattement pratiqué dans le régime micro-BIC appliqué à un

## Des sanctions à la clé

Pour inciter fortement certains bailleurs indécents à se conformer à la législation liée à la location touristique, les communes peuvent, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, prononcer des amendes administratives de 10 000 € pour les locations qui n'ont pas été enregistrées et de 20 000 € en cas de fausse déclaration ou d'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement.

meublé de tourisme non classé. Ce dernier passant de 50 à 30 %, avec un plafond fixé à 15 000 € (77 700 € auparavant). Pour les meublés de tourisme classés, le taux de l'abattement est ramené de 71 à 50 %, avec un plafond abaissé à 77 700 € (188 700 € auparavant). Ces nouveaux taux s'appliquent aux revenus locatifs perçus à compter de 2025.

## L'interdiction de location des passoires thermiques

Les locations meublées touristiques sont désormais soumises aux mêmes contraintes que les locations nues s'agissant du diagnostic de performance énergétique (DPE). Ainsi, les bailleurs qui proposent ce type de location peuvent être sommés de transmettre à la commune du lieu de situation du bien un DPE. Étant précisé que, pour pouvoir être proposés à la location, les logements concernés devront être classés au moins F en 2025, E en 2028 et D en 2034.

## Des outils de régulation

Enfin, le texte offre également aux communes la possibilité de fixer des quotas de meublés de tourisme et de délimiter dans leur plan local d'urbanisme des secteurs réservés à la construction de résidences principales. En outre, toute personne qui veut mettre en location un meublé de tourisme (résidence principale et secondaire) doit désormais faire une déclaration soumise à enregistrement auprès de la mairie. Autre apport de cette loi, les communes peuvent, sur délibération motivée, abaisser le nombre maximal de jours de location de 120 à 90 jours par an.

Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, JO du 20

# Les leçons à tirer du palmarès 2024 du Cac 40

La Bourse de Paris a fait grise mine l'an dernier, mais certaines valeurs ont néanmoins enregistré de fortes hausses.

**A**u lieu de vous présenter, comme habituellement, l'analyse d'un secteur, nous vous proposons, en ce début d'année, de nous attarder sur les champions du Cac 40 en 2024 et d'y puiser quelques enseignements.

## Disparités des performances

Tout d'abord, même au terme d'une année particulièrement décevante pour les actions françaises, qui a vu le Cac 40 perdre 2,2 % alors que les autres grands marchés mondiaux progressaient parfois de façon spectaculaire (+28,6 % pour le Nasdaq et +23,3 % pour le S&P 500 aux États-Unis, +18,8 % pour le Dax en Europe pour ne retenir que ces exemples), certaines valeurs arrivent à faire nettement mieux. Alors que les ETF, qui répliquent l'évolution des indices, séduisent de plus en plus les investisseurs grâce à leur simplicité d'utilisation, le stock picking (choix des sociétés valeur par valeur) garde tout son intérêt quand les marchés sont plus difficiles. Si nous avons fait figurer dans le tableau les plus fortes hausses, au bas de l'échelle, Stellantis, Kering, Edenred et STMicroelectronics ont chuté de plus de 40 % l'an dernier.

## Diversification indispensable

Ensuite, la diversité sectorielle en tête du palmarès montre tout l'intérêt de la diversification. Le tourisme, avec Accor, y côtoie l'aéronautique, avec les moteurs d'avion de Safran, la gestion de l'énergie électrique avec Schneider, la santé avec le groupe d'optique EssilorLuxottica et les matériaux de construction avec Saint-Gobain. Cela prouve qu'un portefeuille doit toujours être diversifié.



Enfin, la comparaison des évolutions sur 1 et 5 ans laisse apparaître deux catégories de valeurs. D'une part, des gagnants de long terme, comme Schneider Electric, qui ont brillé en 2024 mais qui s'étaient aussi distingués au cours des années précédentes et qui profitent de tendances économiques de long terme (électrification, intelligence artificielle, vieillissement de la population). D'un autre côté, des sociétés qui, comme Accor, se redressent après une période difficile et qui doivent maintenant confirmer. Le cas de Saint-Gobain est intéressant : la société a longtemps eu un profil boursier irrégulier mais a changé de statut boursier grâce au déploiement d'une nouvelle stratégie. Elle est ainsi passée de la deuxième à la première catégorie.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Accor	+36 %	+13 %
Safran	+33 %	+54 %
Schneider Electric	+33 %	+163 %
EssilorLuxottica	+30 %	+74 %
Saint-Gobain	+29 %	+135 %

# Comment transmettre votre patrimoine

Transmettre son patrimoine à ses enfants est une préoccupation courante pour de nombreux parents. Pour y répondre, différents outils peuvent être mis en œuvre : donation, legs, assurance-vie. Tour d'horizon !

**A**voir des enfants ou des petits-enfants amène naturellement à se questionner sur la façon de leur transmettre son patrimoine. Cette démarche, essentielle, a des conséquences importantes, tant sur le plan civil que fiscal. Il est donc crucial de bien la préparer. Voici quelques pistes pour vous accompagner dans cette réflexion.

## L'importance de l'anticipation

Si vous ne prévoyez rien, c'est la loi qui décidera de la répartition de vos biens au moment de votre succession, selon les règles définies par le Code civil. Et ces règles ne correspondent pas forcément à vos souhaits. Raison pour laquelle vous avez tout intérêt à préparer la transmission. D'abord, en la préparant, c'est vous qui organiserez et arbitrez l'affectation de vos différents biens entre vos héritiers, dans le respect, bien sûr, du principe de la réserve héréditaire, tout en prenant en considération la situation personnelle de chacun d'entre eux. En outre, vous éviterez ainsi la naissance d'une indivision post-succesoriale qui, et c'est souvent le cas, pourrait faire naître des conflits. Anticiper, c'est aussi la possibilité de transmettre vos biens de votre vivant tout en en conservant la



PH. LEFOUR & PETIT IMAGES

jouissance, voire le contrôle, jusqu'à votre décès. L'utilisation du démembrement de propriété avec la transmission de la nue-propriété en est un bon exemple. Vous pouvez ainsi vous dessaisir d'une partie de votre patrimoine sans pour autant impacter votre quotidien.

Enfin, préparer votre transmission vous permettra d'optimiser l'impact fiscal de l'opération, notamment grâce aux abattements fiscaux.

## Quelles solutions ?

### La donation : transmettre de son vivant

Le premier outil à utiliser lorsqu'on souhaite préparer la transmission de son patrimoine est la donation. Réalisée du vivant du donateur, elle permet de transférer la propriété d'un bien à la personne de son choix, appelée le donataire. Étant précisé qu'une fois transmis, le bien ne peut plus être repris par le donateur. Vous pouvez donner tout type de bien, comme un bien mobilier ou immobilier (une voiture, un appartement...) ou encore des sommes d'argent.

Avantage de la formule : il est possible de bénéficier d'abattements (dont le montant dépend du lien de parenté entre le donateur et le donataire) qui vont venir réduire la facture fiscale des droits de donation.

À noter qu'il est possible également de transmettre (notamment par donation) seulement la nue-propriété d'un bien et de s'en réserver l'usufruit. Ce dernier permettant à son titulaire de jouir d'un droit d'usage et d'un droit aux revenus. Cela se matérialise soit par une utilisation personnelle du bien, par exemple habiter un appartement, soit par la perception des loyers du bien mis en location.

Ce démembrement de propriété permet également d'optimiser la fiscalité puisque les droits de donation seront calculés non pas sur la valeur totale du bien transmis, mais sur la seule valeur de la nue-propriété, cette valeur étant calculée en fonction de l'âge du donateur au moment de la donation.

### Le testament pour organiser sa succession

Si vous souhaitez vous organiser tout en gardant la possibilité de changer d'avis à tout moment, vous pouvez rédiger un testament. Vous pouvez le faire seul, mais il est conseillé de vous faire aider par un notaire. N'oubliez pas que certains éléments sont indispensables pour que le testament que vous rédigerez soit valable. Il doit avoir été écrit en entier, daté et signé de votre main. Par ailleurs, pour être sûr qu'il soit conservé dans de bonnes conditions et révélé au moment opportun, il convient de le déposer auprès d'un notaire afin qu'il l'inscrive au « fichier central des dispositions de dernières volontés ». Un fichier qui centralise les informations relatives à l'existence et au lieu de dépôt des testaments reçus par les notaires. À noter que, si vous n'êtes pas marié, le testament est nécessaire pour pouvoir transmettre vos biens à votre parte-

## 15 ans

Une fois utilisé, un abattement peut de nouveau l'être au bout de 15 ans (délai de rappel fiscal).

## 68 %

des couples français, mariés en 2022, ont opté pour le régime légal, la communauté réduite aux acquêts.

Source : Insee

## AVEZ-VOUS PENSÉ À L'ASSURANCE-VIE ?

L'assurance-vie est un outil fréquemment utilisé pour gratifier ses proches. En effet, grâce à sa clause bénéficiaire, le souscripteur peut désigner nommément les personnes qui auront vocation à recevoir les capitaux en cas de décès. Un outil d'autant plus intéressant qu'il bénéficie d'un cadre fiscal avantageux en cas de transmission par décès.

naire ou à votre concubin. Car la loi ne les considère pas comme faisant partie de vos héritiers.

### Adopter un régime matrimonial plus protecteur

Changer de régime matrimonial est un moyen d'améliorer les droits successoraux du conjoint survivant. Par exemple, passer d'un régime de séparation de biens à un régime communautaire assurera en principe la propriété commune de tous les biens appartenant aux époux. Ainsi, au décès de son époux, le conjoint survivant recueillera d'emblée la moitié des biens communs au titre de la liquidation du régime matrimonial (communauté réduite aux acquêts et participation aux acquêts). Et si les époux ont adopté une communauté universelle, c'est la totalité des biens communs qu'il recueillera. Il est également possible d'aménager son contrat de mariage en y insérant certaines clauses, comme la clause de préciput. Cette dernière offre la possibilité au conjoint survivant de prélever sur la communauté, sans indemnité, un ou plusieurs biens déterminés avant le partage de la

succession, même si la valeur de ces biens excède la part à laquelle il aurait normalement eu droit. Autre outil incontournable : la donation entre époux. Ce contrat, adossé à un régime communautaire, permet d'augmenter, dans certaines limites, la part d'héritage du conjoint survivant. Pour rappel, avec la mise en place de cet outil, le conjoint survivant recueille, à son choix :

- la moitié (en présence d'un seul enfant), le tiers (en présence de deux enfants), ou le quart en pleine propriété (en présence de trois enfants ou plus) des biens de la succession ;
- la totalité des biens en usufruit ;
- ou un quart des biens en pleine propriété et les trois autres quarts en usufruit.

Principal intérêt de la donation entre époux : elle permet un panachage des droits en pleine propriété et en usufruit, ce que la loi ne prévoit pas. Vous l'aurez compris, la transmission de patrimoine est un vaste sujet qu'il ne faut pas prendre à la légère. Un sujet qui mérite de s'y attarder afin de trouver les solutions juridiques et fiscales appropriées à votre situation et à vos objectifs. N'hésitez pas à contacter le Cabinet.

## 31 865 €

Il est possible de consentir, en franchise de droits de donation, un don manuel de 31 865 €, sous forme d'argent et en pleine propriété, au profit d'un enfant, d'un petit-enfant ou d'un arrière-petit-enfant.



SM EDWARDS/GETTY IMAGES

### RÉSERVE HÉRÉDITAIRE ET QUOTITÉ DISPONIBLE

Une fraction du patrimoine du défunt, appelée réserve héréditaire (v. page 6), doit en principe revenir à ses plus proches héritiers (par exemple, les enfants pour un père ou une mère). La part restante de l'héritage, appelée quotité disponible, peut être librement attribuée à d'autres personnes, membres de la famille ou non, par donation ou testament. Sachant qu'à défaut d'attribution, cette quotité disponible est répartie entre les héritiers.

# Avez-vous testé les vins et spiritueux sans alcool ?

**B**ières, cocktails et spiritueux, dans leur version sans alcool, sont devenus monnaie courante dans les rayons des grandes surfaces et sur les cartes des cafés-restaurants. Une mode du No-Low qui pourrait bien perdurer.

## Le No-Low ?

De la Tourtel Twist au Virgin Mojito, les boissons No-Low (« no alcohol-low alcohol ») s'invitent désormais dans les soirées entre amis, les repas de famille ou encore les pots d'entreprise. Ces boissons sont produites comme une bière ou un spiritueux classique puis débarrassées totalement ou partiellement de leur teneur en alcool par évaporation ou encore par un procédé de filtration. L'objectif étant de conserver les arômes et la texture de la boisson tout en réduisant, le plus possible, son degré alcoolique.

## Et le vin ?

Conscients de l'attrait du vin sans alcool pour les consommateurs (4<sup>e</sup> boisson No-Low préférée des Français), nombreux sont les acteurs de la filière qui s'y convertissent. C'est notamment le cas des domaines viticoles, à l'image du Château Clos de Boüard



(Montagne Saint-Émilion) et de son Prince Oscar, un Bordeaux haut de gamme sans alcool, de la winery-distillerie Uby (Côte de Gascogne) et de son vin blanc sans alcool sec et fruité baptisé « Osmose » ou encore du Château La Coste (Coteaux d'Aix) et de son blanc effervescent « Nooh ». Plus encore, des start-up spécialisées ont investi la place, comme Moderato, créée en

▲ Avec ses 0 % d'alcool, le pétillant Colombar de Moderato est idéal pour accompagner le « Dry January ».

2020, qui propose à la vente diverses cuvées de vins sans alcool sous la devise « Liberté, Égalité, Sobriété ».

De son côté, French Bloom commercialise, pour rendre « hommage à la fête contemporaine sous toutes ses facettes », des vins effervescents sophistiqués sans alcool.

## La bière et les cocktails

Selon le Baromètre Sowine/Dynata, les Français achètent des boissons No-Low pour réduire leur consommation d'alcool (52 %), pour préserver leur santé (41 %) et parce qu'ils trouvent qu'elles ont bon goût. Les plus consommées sont les bières (65 %), les cocktails (48 %) et les spiritueux (17 %).

## Donation entre époux dans les familles recomposées

**Mon épouse et moi-même souhaitons réaliser une donation entre époux. Cette dernière est-elle applicable dans le cadre d'une famille recomposée ?**

*Absolument. Elle peut être réalisée même en présence d'enfants qui ne sont pas communs aux époux. Attention toutefois, dans le cadre d'une famille recomposée, ce type de donation peut susciter des tensions, notamment avec les enfants issus d'un premier mariage. Avant de conclure cette donation, il peut donc être opportun de se faire accompagner par son conseil habituel afin de mesurer tous les aspects de ce dispositif.*

## Transfert d'un contrat d'assurance-vie vers un autre contrat

**Je suis titulaire d'un contrat d'assurance-vie mais ce dernier ne répond plus complètement à mes attentes. Puis-je transférer mon contrat actuel vers un contrat d'assurance-vie nouvellement souscrit ?**

*Tout à fait. La loi Pacte du 22 mai 2019 vous permet de transférer vos capitaux placés sur votre « vieux » contrat vers une autre assurance-vie. Sachez que ce transfert s'effectue sans frais et sans perdre l'antériorité fiscale de votre contrat actuel. Attention toutefois, pour bénéficier de ce transfert dit « Pacte », vous devez souscrire un contrat d'assurance-vie commercialisé par la même compagnie d'assurance.*

## Location d'une partie de l'habitation principale

**Je loue une des chambres de mon habitation principale. Dois-je déclarer les loyers perçus à l'impôt sur le revenu ?**

*Les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale peuvent être exonérées totalement de l'impôt sur le revenu sur les loyers tirés de cette location. Attention toutefois, cela impose que les pièces louées soient meublées et constituent la résidence principale de votre locataire. Autre condition, le loyer perçu doit également être fixé dans des limites raisonnables. Selon l'administration fiscale, le loyer annuel ne doit pas excéder un plafond, établi par mètre carré de surface habitable (charges non comprises). Pour 2024, elle a fixé ce plafond à 206 € pour l'Île-de-France et à 152 € pour les autres régions.*

*Ensemble,  
construisons votre avenir...*

**Groupe FIGA**



16 rue Troyon - 92310 SÈVRES

Tél. : 01 41 14 83 14

Email : [assistante@groupe-figa.fr](mailto:assistante@groupe-figa.fr)

[www.groupe-figa.fr](http://www.groupe-figa.fr)

