

MARS-AVRIL 2025

Locations
touristiques :
les nouvelles
règles 2025

Les rendements
2024 des fonds
en euros

Consentir
une donation
avec un droit
de retour

**Les nouveautés
de la loi de finances
pour 2025**

L'actualité juridique et fiscale
des épargnants et des investisseurs

Chiffres-clés

940

Au 1^{er} janvier 2025, près de 940 fonds d'investissement sur 1342 ont choisi de conserver le label ISR. Ce dernier ayant fait l'objet d'une réforme de son référentiel en 2024.

Source : Label ISR

+0,8 %

En France, l'inflation est tombée à +0,8 % sur un an au mois de février 2025, contre +1,7 % en janvier.

Source : Insee

2 956 \$

Le 20 février 2025, l'once d'or a établi un nouveau record à un peu plus de 2 956 dollars.

Ils ont dit...

« La différence de notation entre la France et les pays de la zone euro moins bien notés par S&P est maintenant très difficile à défendre. »

Eric Dor, directeur des études économiques à l'IESEG

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** : Jean-Luc CHAMPETIER / **Secrétaire de rédaction** : Murielle DAUDIN-GIRARD / **Maquette** : Gilles DURAND / Gaëlle GUÉNEGO / 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

La loi de finances que l'on n'attendait plus !

Chaque fin d'année, la loi de finances est attendue avec impatience par les investisseurs et leurs conseils. Et pour cause ! Elle vient modifier, plus ou moins en profondeur, le cadre fiscal qui s'applique aux revenus et au patrimoine de tous les Français. Et le moins que l'on puisse dire, c'est que le millésime 2025 s'est largement laissé désirer. Attendue au Journal officiel du 31 décembre 2024, la loi de finances pour 2025 n'a finalement vu le jour qu'à l'occasion d'un article 49.3 dégainé dans les premiers jours de février par le gouvernement Bayrou, qui a succédé au gouvernement Barnier, victime d'une motion de censure dans la dernière ligne droite de l'adoption de son budget. Cette fois, certaines oppositions de droite comme de gauche ont décidé de ne pas soutenir la motion de censure déposée par La France insoumise, les communistes et les écologistes. Le budget 2025 est donc, enfin, entré en application, introduisant un certain nombre de changements. Parmi ceux-ci, la très médiatisée contribution exceptionnelle sur les plus hauts revenus, la reconduction du dispositif Loc'Avantages, une hausse des « frais de notaire » ou encore une exonération temporaire des dons familiaux de sommes d'argent. Des changements que nous vous proposons de découvrir dans notre dossier consacré à la loi de finances pour 2025 et que nous vous permettrons de gérer au mieux de vos intérêts ! Excellente lecture !



Gaëtan JULIE
Président Groupe FIGA

Mis sous presse le 6 mars 2025 • Dépôt légal mars 2025
Imprimerie MAQPRINT (87) • Photo couverture : Lucoplesse / Getty images



Point d'étape sur le déploiement du Plan d'épargne retraite



PHOTO : GALIMARD/GETTY IMAGES

Un mode de financement des entreprises

80 %

des actifs des PER sont investis en France et dans l'Union européenne.

50 %

des actifs sont investis en titres de capital, dont plus de 3,5 Md€ en actifs non cotés.

Source : Bercy

La loi « Pacte » du 22 mai 2019 a introduit le Plan d'épargne retraite (PER) avec pour objectif de doter les Français d'un outil unique pour se constituer un complément de revenus lorsqu'ils seront à la retraite. Selon les derniers chiffres publiés par Bercy, ce dispositif connaît un grand succès : au 30 septembre 2024, plus de 11 millions de personnes bénéficiaient de ce nouveau contrat et les encours constitués atteignaient 118,9 milliards d'euros, avec une progression de 5,1 milliards d'euros en l'espace de seulement 3 mois ! Cette dynamique concerne tant les PER d'entreprise,

Un outil de transmission

Autre avantage, le PER (assurantiel) permet, en cas de décès du titulaire, de transmettre les sommes épargnées aux bénéficiaires désignés au sein du contrat. Une transmission qui profite d'un régime fiscal proche de celui de l'assurance-vie.

collectifs facultatifs (27,2 milliards d'euros d'encours) et collectifs obligatoires (23,6 milliards d'euros d'encours), que les PER individuels (68,1 milliards d'euros d'encours et plus de 4,1 millions de titulaires).

À NOTER Près d'un PER sur deux correspond à l'ouverture d'un nouveau contrat et n'est donc pas issu d'un transfert de produits d'épargne retraite antérieurs à la loi Pacte (Madelin, Perp...).

Les charmes du PER

Ces bons résultats sont le fruit d'une refonte ambitieuse de l'épargne retraite, opérée par la loi « Pacte », qui a consisté à remplacer les nombreux produits existants tels que le Perp, le Madelin ou encore l'article 83, lesquels étaient caractérisés par des règles de fonctionnement complexes et hétérogènes, par le PER. Autre raison de ce succès : le PER offre une plus grande souplesse en matière de sortie de l'épargne. En effet, l'assuré peut choisir entre une sortie en capital ou en rente viagère. En outre, en termes de gestion des fonds, le PER propose une approche plus dynamique grâce à la gestion pilotée par défaut, offrant de meilleures perspectives de rendement aux épargnants tout en favorisant des financements plus abondants pour les entreprises. Enfin, la fiscalité harmonisée et attractive constitue un autre atout du PER. Il est en effet possible de déduire les versements volontaires de l'assiette de l'impôt sur le revenu.

Un nouvel accès au fichier des comptes bancaires

Depuis le 6 janvier 2025, les particuliers peuvent demander en ligne à recevoir la liste des comptes bancaires qu'ils détiennent. Une demande d'accès au fichier des comptes bancaires (Ficoba) qui peut être effectuée via l'espace personnel sur impots.gouv.fr, dans la rubrique « Autres services ». Créé en 1971, le Ficoba recense les comptes détenus par une personne ou une société en France ainsi que les coffres-forts loués. Ce fichier contient des informations fournies



par les banques, comme l'ouverture, la modification et la clôture de comptes. Consulter le Ficoba peut être utile, notamment si une usurpation d'identité est suspectée, afin de vérifier qu'aucun compte n'a été ouvert au nom de la

personne concernée. Autre intérêt, le fichier permet de vérifier si une personne est titulaire d'un compte dont elle aurait oublié l'existence ou dont elle n'aurait pas eu connaissance (par exemple, un livret d'épargne ouvert par des ascendants).

Investissements locatifs : les plafonds 2025 sont connus

Les particuliers peuvent bénéficier au titre de certains investissements immobiliers locatifs, d'un crédit d'impôt ou d'une réduction d'impôt. Toutefois, ces dispositifs d'incitation fiscale ne peuvent s'appliquer que sur une base plafonnée et sont, en outre, soumis à des plafonds de loyers et, le cas échéant, à des conditions tenant aux ressources du locataire, qui diffèrent selon le dispositif concerné. À ce titre, révisés chaque début d'année, les plafonds pour les dispositifs Duflot, Pinel et Denormandie viennent d'être publiés.

BOI-BAREME-000017 du 17 février 2025

La collecte en SCPI se redresse

Selon la dernière étude de l'ASPIM, les sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) ont collecté 4,7 milliards d'euros en 2024 (en repli de 38 % par rapport à 2023). Globalement, ce sont les SCPI diversifiées (68 %) qui ont été plébiscitées par les épargnants en 2024. Le reste de la collecte se partageant entre les SCPI à prépondérance « bureaux » (14 %), santé et éducation (7 %), logistique et locaux d'activité (5 %), commerces (3 %) et résidentiel (2 %). Les SCPI à prépondérance « hôtel, tourisme, loisirs » ont capté seulement 1 % de la collecte de l'année 2024. Malgré cette tendance baissière en 2024, l'ASPIM observe que la collecte des SCPI au 4^e trimestre a enregistré une hausse de 24 % par rapport au 4^e trimestre 2023, à 1,3 milliard d'euros. Du point de vue des performances, les SCPI (toutes catégories confondues) ont servi un rendement moyen de 4,72 % en 2024 (contre 4,52 % en 2023). S'agissant du prix des parts, en 2024, 24 % des SCPI ont vu leur prix de souscription diminuer, tandis que 11 % l'ont réévalué à la hausse et 65 % l'ont laissé inchangé. Une variation du prix des parts qui dépend des stratégies d'investissement. Alors que les SCPI résidentielles et diversifiées affichent une légère progression (respectivement +0,5 % et +0,1 %), d'autres segments comme la logistique, les locaux d'activité, ainsi que les hôtels, tourisme et loisirs ont conservé leurs prix inchangés.

Un recentrage pour le dispositif IR-PME

Le dispositif IR-PME, qui vise à encourager les particuliers à investir dans certaines entreprises, fait l'objet de plusieurs aménagements par la loi de finances pour 2025. D'une part, le taux de la réduction d'impôt pour la souscription en numéraire de parts de FCPI est porté de 18 à 25 %. Un taux majoré qui s'applique aux FCPI agréés

entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025, au titre des versements effectués à compter d'une date qui sera fixée par décret, après accord de la Commission européenne.

D'autre part, pour les versements effectués à compter de 2025, la réduction d'impôt au titre des FIP est supprimée pour les fonds qui

investissent essentiellement en métropole. En revanche, elle est maintenue pour les fonds investissant principalement en Corse ou en outremer. Et la réduction d'impôt au titre des souscriptions au capital des JEI est étendue aux souscriptions en numéraire de parts de FCPI investies en titres de JEL.

Loi n° 2025-127 du 14 février 2025, JO du 15

Les marchés financiers séduisent les Français



1,4 million... c'est le nombre de Français qui ont réalisé, en 2024, des transactions à l'achat ou à la vente sur des actions. Un nombre en légère progression puisqu'ils étaient 1,3 million en 2023 à agir sur les marchés financiers. Au total, ce

sont 37,5 millions de transactions en actions cotées qui ont été enregistrées en 2024 par les établissements français ou succursales françaises d'établissements étrangers, contre 37,7 millions en 2023. Globalement, l'année dernière, 216 000 nouveaux investisseurs ont été recensés. Il s'agit principalement d'investisseurs débutants ou d'investisseurs inactifs depuis le 1^{er} janvier 2018 ayant réalisé au moins un achat d'actions en bourse en 2024. Et en cinq ans, de 2020 à 2024, ce sont plus de 1,2 million de particuliers qui ont investi pour la première fois en actions ou qui sont redevenus actifs en bourse. Fait marquant, en 2024, environ 509 000 particuliers ont acheté ou vendu des fonds cotés sur indices ou paniers d'actions (les fameux ETF) admis aux négociations en Europe.

LE CHIFFRE

3,24 %

Selon la dernière publication de l'Observatoire Crédit Logement, après un recul de 7 points de base par mois en 2024, la baisse des taux des crédits immobiliers reste d'actualité en janvier 2025, avec un recul de 8 point de base du taux moyen. Ce dernier s'établissant, en janvier 2025, à 3,24 %. Outre leur volonté de soutenir le marché immobilier, les banques ont pu s'appuyer sur la diminution des taux de la BCE (3,15 %) et sur une baisse modérée des taux d'usure.



◀ Les propriétaires qui souhaitent louer un logement pour de courtes durées doivent désormais s'enregistrer auprès de leur mairie.

Location meublée touristique : de nouvelles règles en 2025

Louer son appartement ou sa maison à une clientèle de passage est tentant financièrement. Mais attention, de nouvelles obligations entrent en vigueur en 2025.

En 2025, de nouvelles réglementations vont durcir le régime de la location meublée touristique de courte durée. En effet, la loi du 19 novembre 2024, communément appelée « loi Le Meur », a été adoptée par le Parlement pour renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Ce texte transpartisan vise à mieux encadrer les locations saisonnières et à limiter leur essor. Tour d'horizon des nouveautés qui s'imposent aux propriétaires.

Une obligation de déclaration

Jusqu'à présent, les communes pouvaient décider de mettre en place ou non une déclaration des meublés de tourisme. Dans celles

qui l'avaient décidé, un formulaire papier ou en ligne devait être rempli par tout propriétaire qui souhaitait louer son logement pour de courtes durées. Avec la nouvelle loi, cette faculté devient désormais une obligation. Ainsi, au plus tard le 20 mai 2026, toutes les locations de meublés touristiques sur le territoire national devront faire l'objet d'une déclaration à la mairie. Étant précisé que, lorsqu'il s'agit d'une résidence principale, le propriétaire devra apporter la preuve que le logement proposé à la location est bien sa résidence principale, en fournissant un avis d'imposition établi à son nom avec l'adresse du meublé de tourisme. Une fois la déclaration effectuée, un numéro d'enregistrement sera communiqué au propriétaire qui devra le faire figurer sur chaque annonce de mise en location.

PRÉCISION Pour les communes qui l'ont prévu, il peut être nécessaire, avant de pouvoir louer, d'obtenir une autorisation préalable de changement d'usage du logement. Une demande qui devra être formulée également auprès de la mairie.

Consommation énergétique

Les questions relatives à la consommation énergétique des logements ne se posaient pas pour les meublés de tourisme loués pour de courtes durées. Ce n'est plus le cas aujourd'hui ! En effet, les locations meublées touristiques sont désormais soumises aux mêmes contraintes que les locations nues s'agissant du diagnostic de performance énergétique. Ainsi, désormais, tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme (excepté les résidences principales) en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un DPE classé au moins E.

Et à compter du 1^{er} janvier 2034, toutes les locations meublées touristiques (y compris les résidences principales) présentes et futures devront être classées au moins D. Sur demande de la mairie, les bailleurs pourront être sommés de transmettre le DPE de leurs logements.

PRÉCISION *Les locations en meublé de tourisme classées F et G actuellement sur le marché peuvent continuer d'être louées comme telles jusqu'en 2034.*

Un contrôle des flux

La loi du 19 novembre 2024 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. Une interdiction de location peut donc être prévue dans certaines zones. Autre apport de cette loi, les communes peuvent, depuis le 1^{er} janvier 2025, sur délibération motivée, abaisser le nombre maximal de jours de location des résidences principales de 120 à 90 jours par an. En cas de dépassement du quota annuel, le propriétaire encourra une amende civile de 15 000 €. Les communes pourront également, sur délibération, soumettre à autorisation tous types de locaux qui ne seraient pas à usage d'habitation. Une mesure destinée à réguler les pratiques des investisseurs qui transforment des bureaux en meublés touristiques.

A. POPOV/GETTY IMAGES



Un durcissement de la fiscalité

Afin d'assurer une plus grande égalité de traitement entre les loueurs professionnels et non professionnels, la loi de finances pour 2025 prévoit que les amortissements déduits pendant la période de location d'un bien meublé soient désormais déduits de son prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value immobilière de cession. Ces dispositions s'appliquent aux plus-values réalisées à l'occasion des cessions opérées à compter du 15 février 2025. Toutefois, ne sont pas concernés notamment les logements appartenant à une résidence étudiante ou une résidence-services destinée à accueillir des personnes âgées ou handicapées. Autre nouveauté, pour les revenus locatifs perçus à partir de 2025, le taux d'abattement pratiqué dans le régime micro-BIC appliqué à un meublé touristique non classé est passé 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).

Fonds en euros : bilan 2024 et stratégie 2025

Grâce à la remontée des taux d'intérêt, les rendements des fonds en euros affichent une certaine stabilité... Des supports qui ont toute leur place dans une stratégie d'investissement.

Comme chaque année à la même période, les établissements bancaires, les compagnies d'assurance et les mutuelles publient les performances de leurs fonds en euros pour l'année qui vient de s'écouler. Et si l'on en croit le cabinet Good Value for Money, pour l'année 2024, les rendements des fonds en euros devraient faire preuve d'une certaine stabilité. Globalement, après un taux de 2,6 % en 2023, le rendement moyen devrait s'établir autour de 2,5 % en 2024. Une stabilité qui joue en faveur des fonds en euros et qui confirme leur rôle défensif dans une stratégie d'investissement.

Des résultats stables

Pour composer les fonds en euros et assurer une garantie en capital, les établissements financiers

investissent majoritairement les primes collectées dans des placements dits sans risques, comme les obligations. Ces dernières étant des titres de créances, émises généralement par les sociétés et les États pour emprunter sur les marchés. En raison de la remontée des taux d'intérêt en 2023 et 2024, nombre d'établissements ont fait « le plein » d'obligations plus rémunératrices. Ce renouvellement d'actifs leur a permis d'obtenir des performances plus élevées et de proposer des rendements plus importants que les années précédentes.

Outre leur qualité de bons gestionnaires, certains de ces établissements ont pu, pour obtenir des taux attractifs, servir des bonus de rendement. Des bonus obtenus, le plus souvent, sous conditions. Par exemple, investir une partie des primes versées dans une quantité d'unités de compte. Étant précisé que ces bonus de rendement ne s'appliquent, le plus souvent, que sur les versements qui ont été réalisés en 2024, et non pas sur le capital placé les années précédentes.

Autre levier qui a pu permettre à certains assureurs de doper le rendement de leurs contrats : se servir de leurs provisions pour participa-



tion aux bénéfiques. Rappelons qu'il s'agit d'une réserve dans lequel l'assureur met de côté une partie des produits financiers dégagés par la gestion du fonds en euros. Une réserve permettant d'offrir une rémunération stable dans le temps et de pallier une année marquée à la baisse. Mais attention, les premières estimations du taux moyen 2024 ne reflètent que la tendance du marché. Certains établissements ne sont peut-être pas, cette année, en mesure de s'aligner sur la fourchette haute du secteur car ils ont trop puisé dans leurs réserves par le passé et/ou sont encore trop dépendants d'obligations d'État et d'entreprises peu rémunératrices acquises il y a quelques années, lorsque les taux étaient au plus bas (par exemple, l'OAT 10 ans est passé de 2,5 à 0 % entre 2012 et 2021). Lorsque leurs portefeuilles auront fait le plein d'obligations plus rémunératrices, certains fonds en euros reprendront des couleurs.

Coup d'œil sur les tendances du marché

Grâce à une stabilisation des rendements obligataires, certains assureurs ont su tirer leur épingle du jeu. C'est le cas, par exemple, de Corum Life, avec son fonds en euros lancé en 2023. Un fonds qui grimpe sur la première marche du podium avec un taux de 4,65 %. Un rendement qui a d'ailleurs progressé de 0,20 point par rapport à 2023. À noter toutefois qu'il n'est possible d'accéder à ce support qu'à hauteur de 25 % des versements. Le restant devant être investi en unités de compte. D'autres établissements ont aussi fait progresser leurs taux, comme Carac (3,50 %, contre 3,30 % en 2023), la MIF (3,35 %, contre 3,05 %), Gaipare (2,55 %, contre 2,30 %) et l'Afer (2,51 %, contre 2,22 %). Quant aux contrats d'Ampli (3,75 %), de Spirica (3,13 %), de la MACSF (3,10 %), de la Mutavie (2,80 %), de la CNP (2,40 %) et de Suravenir (2,20 à 2,50 %), les taux sont restés inchangés. Pour certains, les taux servis ressortent légèrement en retrait. On pense aux contrats de la France Mutualiste (3,60 %, contre 3,70 %), de Generali (2,90 %,

contre 2,95 %) et de SMA Vie BTP (2,30 %, contre 2,50 %).

Pensez à la diversification !

Bien que les fonds en euros aient toute leur place dans une stratégie d'investissement, il faut prendre conscience que les taux délivrés (en raisonnant net de fiscalité) restent, cette année, insuffisants pour absorber l'inflation (qui s'est établie à 1,8 % à fin 2024 en glissement annuel). Pour éviter une perte de « pouvoir d'achat », les épargnants ont donc tout intérêt à aller chercher davantage de performance. Ce qui est possible en ajoutant une dose d'unités de compte au sein de son contrat. Cette diversification consiste à répartir une enveloppe entre différents types d'investissements choisis en fonction de leur exposition au risque et du rendement qu'ils peuvent laisser espérer sur la durée. Sachant que le choix des supports et la répartition entre le support en euros et le(s) support(s) en unités de compte dépendront du profil d'investisseur du client.

Mais attention, la recherche de performance suppose une prise de risque. En effet, les unités de compte n'offrent pas, comme les fonds en euros, une garantie en capital. Ainsi, en cas de dégradation des marchés, leur valeur peut fortement diminuer. C'est la raison pour laquelle il convient de les conserver sur une longue période afin de lisser la performance dans le temps.

Faire appel aux profils de gestion

Par manque de temps ou de connaissances, il peut être parfois difficile de composer et de gérer soi-même un contrat d'assurance-vie. C'est la raison pour laquelle certains établissements proposent aux épargnants un service de gestion profilée. Concrètement, l'assureur définit plusieurs profils d'allocation d'actifs établis en fonction du niveau de risque. Le cabinet est à vos côtés pour définir le profil qui vous correspond et choisir avec vous l'allocation d'actifs la plus pertinente.

Donation : l'intérêt de stipuler une clause de retour conventionnel

En cas de décès du donataire, la clause de retour permet de conserver le bien donné dans la famille.



Une donation peut comporter différentes clauses destinées à répondre aux objectifs du donateur. La clause de retour conventionnel figure en bonne place dans cet arsenal. Présentation.

Parer au prédécès du donataire

La clause de retour conventionnel consiste à prévoir qu'une donation n'a jamais été consentie si le donataire (un enfant) décède avant le donateur (les parents). Dans ce cas, les biens donnés reviennent automatiquement dans le patrimoine du donateur. Peu importe que le donataire ait ou non des descendants. Généralement, l'insertion d'une telle clause dans un acte de donation a pour objectif d'assurer la conservation des biens donnés dans la famille. La clause peut également répondre au souci du donateur d'assurer « ses vieux jours » en cas de prédécès du donataire. À noter que le droit de retour ne peut s'exercer qu'au profit du seul donateur. Il ne peut être prévu ni au profit de tiers, ni au profit des héritiers du donateur. Malgré la présence d'un droit de retour dans l'acte de donation, le donataire peut, de son vivant, exercer pleinement son droit de pro-

priété sur le bien qu'il a reçu. Il peut louer le bien, le vendre ou encore en faire don. Toutefois, en pratique, la clause de droit de retour est souvent doublée d'une clause d'interdiction d'aliéner. Dans ce cas, s'il souhaite vendre le bien, le donataire devra obtenir l'autorisation du donateur ou attendre son décès pour le faire.

Des spécificités fiscales

Sur le terrain de la fiscalité, au moment de la réalisation de la donation, le donateur doit, le cas échéant, s'acquitter de droits de mutation. Puis, lorsque le droit de retour s'exercera, à savoir au décès du donataire, le donateur retrouvera la propriété du bien donné sans avoir à régler de droits de succession. Par la suite, si le donateur réalise une nouvelle donation du même bien à un autre descendant en ligne directe (enfants ou petits-enfants), les droits qu'il a acquittés initialement seront imputables sur ceux qui seront dus à raison de cette nouvelle donation. À condition toutefois qu'elle soit réalisée dans les 5 ans du retour. À l'inverse, si le donateur conserve le bien, il pourra demander à l'administration fiscale de lui restituer le montant des droits de mutation. Une demande de restitution qui doit être formulée au fisc avant le 31 décembre de la deuxième année suivant le décès du donataire.

Amélioration du bien

Si le donataire a apporté une plus-value au bien, sa succession devra être indemnisée. Pour cela, le donateur lui versera, en valeur, l'équivalent de l'amélioration au jour où s'exercera le droit de retour.

Les banques françaises à la recherche de rentabilité

Par rapport à leurs homologues européens et surtout américains, les établissements financiers français manquent encore de rentabilité.

Les banques françaises ont fortement rebondi en bourse depuis un an, de 30 à 70 %. Elles commencent à bénéficier de la remontée des taux intervenue depuis début 2022. Mais avec retard par rapport aux banques étrangères. En effet, en France, il faut du temps pour que les encours de crédits immobiliers à taux fixes se renouvellent, alors que, dans d'autres pays comme l'Italie ou l'Espagne, ils sont accordés à taux variables. De plus, les livrets réglementés procurent des ressources plus coûteuses. Autre spécificité française : la féroce concurrence des établissements mutualistes.

Les établissements bancaires entrent aussi, de plus en plus, en compétition avec les fonds de dette privée, comme l'américain Blackstone ou le français Tikehau, qui font appel à des investisseurs pour, ensuite, prêter directement aux entreprises. Ces acteurs non bancaires n'ont pas les mêmes contraintes de solvabilité que les banques, car ils n'ont pas à gérer la transformation risquée de ressources courtes en emplois longs.

Rapprochements en vue

Le secteur bancaire est aussi marqué par l'amorce d'opérations de consolidation dans la zone euro. C'est ainsi que l'italienne Unicredit tente de racheter sa compatriote Banco BPM, mais aussi l'allemande Commerzbank pour la fusionner avec HBV, sa filiale outre-Rhin. En Espagne, BBVA cherche à acquérir Banco Sabadell.

Mais les fusions transfrontalières se font attendre, par manque de synergies dans la banque de réseaux : les liquidités d'un pays ne peuvent financer des prêts dans un autre.

En revanche, les rapprochements des établissements se multiplient métier par métier, par exemple dans la gestion d'actifs, pour obtenir des économies d'échelle face à la pression sur les taux de commission. Ainsi, BNP Paribas va racheter Axa IM et Generali et Natixis veulent créer une filiale commune à 50/50.

En bourse, les valorisations des établissements bancaires sont liées à la rentabilité des fonds propres tangibles et à son évolution prévisible. En 2024, elle était déjà de 13,8 % pour Crédit Agricole, mais de 10,9 % pour BNP Paribas et de 6,9 % pour Société Générale. Dans le même temps, l'espagnol Banco Santander atteignait 16,3 % et la première banque américaine, JP Morgan, pas moins de 22 %.



Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
BNP Paribas	+33,8 %	+70,5 %
Banco Santander	+63,8 %	+102,2 %
Crédit Agricole	+28,9 %	+64 %
JP Morgan	+42,3 %	+117,5 %
Société Générale	+77,3 %	+58,9 %

Les nouveautés de la loi de finances 2025

Indexation du barème de l'impôt sur le revenu sur l'inflation, aménagement de certains dispositifs de défiscalisation, fin de la réduction d'impôt Pinel figurent au menu de la loi de finances pour 2025.

La loi de finances pour 2025 a été enfin adoptée. Comme toujours, elle contient plusieurs mesures venant impacter la fiscalité des particuliers. Présentation.

Barème de l'impôt sur le revenu

Afin de protéger le pouvoir d'achat des Français, les limites des tranches du barème de l'impôt sur le revenu 2024, qui sera liquidé en 2025, sont revalorisées de 1,8 % afin de prendre en compte l'inflation. Le barème est donc le suivant :

Imposition des revenus 2024	
Fraction du revenu imposable (une part)	Taux d'imposition
Jusqu'à 11 497 €	0 %
De 11 498 € à 29 315 €	11 %
De 29 316 € à 83 823 €	30 %
De 83 824 € à 180 294 €	41 %
Plus de 180 294 €	45 %

Contribution différentielle sur les plus hauts revenus

Pour contribuer au redressement des comptes publics, la loi de finances instaure une contribution temporaire, dite « différentielle », permettant d'assurer une imposition minimale de 20 % des plus hauts revenus. Ainsi, dès lors que la somme de l'impôt sur le revenu et de la contribution exceptionnelle sur les



hauts revenus (CEHR) est inférieure à 20 % du revenu, une contribution différentielle est appliquée pour atteindre ce niveau d'imposition.

Cette contribution s'applique aux contribuables dont le revenu dépasse 250 000 € pour un célibataire et 500 000 € pour un couple. Afin d'atténuer l'effet de seuil lié à l'entrée dans le champ de cette nouvelle contribution, un mécanisme de décote est prévu.

Ce dispositif, qui vise seulement les revenus 2025, donnera lieu au versement d'un acompte de 95 % de la contribution, estimée par le contribuable, entre le 1^{er} et le 15 décembre 2025, sous peine d'une majoration de 20 % (!).

Reconduction du dispositif Loc'Avantages

Le dispositif « Loc'Avantages » permet aux propriétaires de logements qui les donnent en location dans le cadre d'une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Le taux de cette réduction variant en fonction de la convention conclue (secteur intermédiaire (Loc 1), social (Loc 2) ou très social (Loc 3)). En clair, plus le loyer est réduit et plus la réduction d'impôt est forte.

Ce dispositif, qui devait prendre fin au 31 décembre 2024, est reconduit jusqu'au 31 décembre 2027.

Hausse des frais de notaire

Lors d'un achat immobilier, l'acquéreur doit s'acquitter, outre le prix de cession, de droits de mutation à titre onéreux, appelés communément « frais de notaire ». Une partie de ces frais est reversée à l'État

et aux collectivités locales. Afin de permettre à ces dernières de trouver des moyens de financement supplémentaires, la loi de finances autorise les départements, sur délibération, à augmenter provisoirement le taux de leur droit de vente jusqu'à 5 % (au lieu de 4,5 % dans la quasi-totalité des départements). Une faculté qui trouve à s'appliquer aux actes de vente conclus entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028. Passée cette échéance, le taux du droit départemental sera automatiquement réduit à celui en vigueur au 31 janvier 2025. À noter que ce rehaussement de droit n'est pas applicable aux primo-accédants, lesquels pourront même bénéficier, si les départements le votent, d'une réduction voire d'une exonération totale du droit de vente départementale.

AIDE AUX PERSONNES EN DIFFICULTÉ

Les dons consentis aux associations qui fournissent gratuitement des repas ou des soins aux personnes en difficulté ou qui favorisent leur logement (dons « Coluche ») ouvrent droit, dans la limite annuelle de 1 000 €, à une réduction d'impôt de 75 %. Les dons qui excèdent la limite bénéficient de la réduction d'impôt classique (66 %). Alors que la limite de 1 000 € devait seulement s'appliquer jusqu'à l'imposition des revenus de 2026, pour ensuite laisser place à une limite moins favorable, cette limite majorée de 1 000 € est pérennisée.

Fin du Pinel

Les pouvoirs publics ont mis fin au dispositif Pinel au 31 décembre 2024.

Toutefois, les particuliers peuvent actionner un autre dispositif en immobilier, le Denormandie, pour bénéficier d'avantages fiscaux similaires.

Prélèvement à la source des couples

À compter du 1^{er} septembre 2025, dans le cadre du prélèvement à la source, le taux individualisé sera la règle pour les couples mariés ou pacés et non plus une option. Bien évidemment, les couples concernés pourront toujours demander à bénéficier d'un taux commun.

RECONSTRUCTION DE MAYOTTE



Au titre de l'aide apportée à Mayotte, les dons consentis entre le 14 décembre 2024 et le 17 mai 2025 au profit des associations qui œuvrent sur place pour fournir gratuitement des repas ou des soins aux personnes en difficulté ou favoriser leur logement ouvrent droit à la réduction d'impôt de 75 %, dans la limite de 2 000 € par an, puis à la réduction d'impôt classique (66 %).

Exonération des dons familiaux de sommes d'argent

Entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026, les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou, à défaut de descendance, à un neveu ou une nièce sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la double limite de 100 000 € par un même donateur à un même donataire et de 300 000 € par donataire. Pour cela, ces sommes doivent être utilisées par le donataire, au plus tard le dernier jour du 6^e mois suivant le versement :

- soit pour l'acquisition d'un bien immobilier neuf ou en l'état futur d'achèvement affecté à sa résidence principale ou à celle de son locataire, et ce pendant 5 ans ;
- soit pour la réalisation de tra-

voux de rénovation énergétique de son habitation principale dont il est le propriétaire, sous réserve de la conserver 5 ans.

PRÉCISION Cette exonération se cumule avec l'exonération déjà existante des dons familiaux en espèces (31 865 € pour un donateur âgé de moins de 80 ans et un donataire majeur) ainsi qu'avec les abattements classiques (100 000 € pour un enfant, 31 865 € pour un petit-enfant...).

Restauration du patrimoine religieux

Les dons consentis par les particuliers jusqu'au 31 décembre 2025 au profit de la Fondation du patrimoine en vue de conserver ou de restaurer le patrimoine immobilier religieux ouvrent droit à une réduction d'impôt de 75 %, retenue dans la limite de 1 000 € par an.

Au-delà, les dons sont éligibles à la réduction d'impôt « classique » de 66 %, retenue dans la limite de 20 % du revenu imposable.

Ce dispositif est étendu à toutes les fondations reconnues d'utilité publique, qui remplissent une mission d'intérêt général de sauvegarde du patrimoine, contribuant au financement d'études et de travaux pour la conservation et la restauration du patrimoine immobilier religieux au titre des dons réalisés entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2025.

PRÉCISION Dans tous les cas, les biens immobiliers doivent appartenir à des personnes publiques et être situés dans des petites communes (< 10 000 habitants en France métropolitaine et < 20 000 habitants en outre-mer).

Et si vous invitiez un chef à la maison ?

Même si les Français adorent aller au restaurant, ils aiment aussi inviter leurs proches à déjeuner ou à dîner. Un moment de partage que certains souhaitent magnifier en confiant les clés de leur cuisine à un vrai chef.

De la cuisine à la table

S'il est très agréable de préparer un bon repas pour ses convives, le découvrir et le partager avec eux l'est encore plus. C'est possible dans un restaurant. Ça l'est moins chez soi lorsque l'on doit, sans cesse, passer de la cuisine à la salle à manger. Raison pour laquelle la demande de chefs à domicile explose en France. Le service proposé est simple : un chef professionnel vient chez vous pour prendre en main un repas. Et attention, ce n'est pas un traiteur qui propose des plats prépa-



rés à l'avance à réchauffer à la maison mais bien un chef qui les réalise de A à Z, dans votre cuisine.

Où les trouver ?

Il existe, dans la plupart des régions, des chefs qui se sont mis à leur compte. Le bouche-à-oreille ou une petite recherche sur internet sont les meilleurs moyens de les repérer.

▲ De plus en plus de chefs proposent leurs services à domicile.

Il est également possible d'en identifier en passant par des plates-formes spécialisées (Take a Chef, GetChef, ChefMaison...). Compte tenu du nombre d'invités, de la localisation, de la date du repas et du type de cuisine que vous aimez, elles vous proposeront une sélection de chefs et une présentation de leurs spécialités. Le plus souvent, un formulaire destiné à recueillir la liste de vos restrictions alimentaires (régimes, allergies...) doit également être renseigné. Ensuite, il n'y a qu'à valider et effectuer le règlement. Sans surprise, plus le nombre de convives est important, moins le prix du repas sera élevé. À partir de 80 € par convive !



Une petite douceur ?

Si, pour agrémenter votre fin de repas, vous cherchez des pâtisseries d'exception, de prestigieuses maisons proposent de vous les livrer partout en France. C'est le cas, notamment, de Pierre Hermé, de la maison Christophe Michalak, de Lenôtre ou encore de la maison Ladurée.

Transfert d'un PEA bancaire vers un PEA assurance

Je dispose d'un PEA bancaire. J'aimerais transférer ce dernier vers un PEA assurance. Comment dois-je procéder ?

C'est l'assureur que vous aurez choisi qui se chargera des démarches de transfert auprès de votre ancien établissement. Pour effectuer ce transfert, ce dernier transmettra, après avoir cédé les titres que vous détenez (puisque'un PEA assurance ne peut contenir que des unités de compte), un bordereau d'information qui retrace l'historique de votre PEA bancaire et qui permettra de calculer vos droits et vos obligations fiscales.

Pacte civil de solidarité et succession

Je viens de contracter un pacte civil de solidarité avec mon amie. Si je venais à disparaître, bénéficierait-elle des mêmes droits sur ma succession que si nous étions mariés ?

Contrairement au conjoint survivant, le partenaire pacsé survivant n'est pas considéré comme un héritier du défunt. Pour qu'il recueille tout ou partie de la succession, il faut que le partenaire prédécédé ait établi un testament en sa faveur. Dans ce cas, le partenaire survivant est exonéré de droits de succession. À noter que les biens transmis par testament ne doivent pas porter atteinte aux droits des éventuels héritiers réservataires (les descendants) du défunt.

Déblocage exceptionnel d'un PER

Je suis titulaire d'un PER individuel. J'ai l'intention d'acquiescer ma résidence principale dans les prochains mois. J'ai cru comprendre que je pouvais demander le déblocage des capitaux de mon contrat dans cette situation. Vous confirmez ?

Absolument. La loi autorise le déblocage anticipé des sommes épargnées dans certaines situations exceptionnelles comme l'acquisition de la résidence principale. Attention toutefois, sachez que les capitaux provenant des versements obligatoires du salarié et/ou de l'employeur (compartiment 3 du PER) ne peuvent pas être mobilisés pour l'acquisition de la résidence principale. Plus globalement, ce compartiment n'est déblocable que pour les « accidents de la vie » (par exemple, en cas d'invalidité, de décès, de chômage...).

*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

