

JUILLET-AOÛT 2023

Le retour en grâce  
des comptes à  
terme ?

Dernière ligne droite  
pour le Pinel !

La transmission  
du patrimoine  
numérique



**Comment réduire  
le montant de votre  
impôt sur le revenu**

## Chiffres-clés

# 16,3%

Taux d'épargne des ménages français au dernier trimestre 2022.

# 108

Nombre de fonds immobiliers labellisés ISR au 31 mars 2023 (Aspim).

# 3,8%

Taux moyen des crédits immobiliers consentis sur 20 ans à fin juin 2023.

## Ils ont dit...

« Ramener le déficit à moins de 3 % du PIB en 2027 est un objectif atteignable mais il faut pour cela un effort très substantiel sur la dépense publique. Et ce d'autant plus que les hypothèses économiques sur la croissance sont susceptibles de susciter de la déception. »

*Pierre Moscovici, premier président de la Cour des comptes*

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 : 15, rue de la Demi-Lune - BP 1119 - 86061 POITIERS Cedex 9 - Tél. : 05 49 60 20 60 - Fax : 05 49 01 87 08 / **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 : Quentin SOUBRANNE / **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

## Quels investissements réaliser avant la fin de l'année ?

Cela fait des décennies que l'État, pour inciter les contribuables à réaliser certains investissements ou à consentir certaines dépenses, multiplie les « carottes fiscales ». Un ensemble de dispositifs incitatifs qu'il convient, régulièrement, de revisiter afin de pouvoir les faire jouer à bon escient pour obtenir une réduction, un crédit d'impôt ou une déduction fiscale. Des actions qui doivent impérativement être menées avant la fin de l'année pour qu'elles réduisent l'imposition due l'année prochaine sur les revenus de 2023. C'est la raison pour laquelle notre dossier vous propose, en cet été, un tour d'horizon des principaux investissements que vous pouvez réaliser avant le 31 décembre. Nous revenons, bien entendu, sur les principaux dispositifs immobiliers comme le « Denormandie » – un Pinel élargi aux logements anciens de centre-ville qui sont rénovés et mis en location –, les dispositifs Malraux ou encore Loc'Avantages, qui incitent également les investisseurs à se positionner sur le locatif. Pour réduire la note fiscale, vous avez également la possibilité d'investir dans des fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI), des fonds d'investissement de proximité (FIP) ou de souscrire au capital de certaines PME non cotées. Enfin, ouvrir un Plan d'épargne retraite (PER) ou l'abonder s'avérera très efficace pour réduire votre imposition. N'hésitez pas à nous contacter pour en parler !



**Gaëtan JULIE**  
Président Groupe FIGA



Mis sous presse le 5 juillet 2023  
Dépôt légal juillet 2023 • Imprimerie MAQPRINT (87)  
Photo une : Fotosearch

# Les annonces du gouvernement pour le secteur du logement



CHRISTOPHE LEVAVF

## Un prêt à taux zéro restreint

Prolongé jusqu'en 2027, le prêt à taux zéro, octroyé en complément d'un autre prêt souscrit pour financer l'achat ou la construction d'un bien, va faire l'objet d'un recentrage. Ainsi, il sera dédié uniquement à l'acquisition d'un logement neuf en zone tendue au sein d'une opération de logements collectifs ou bien à l'acquisition d'un logement ancien en zone détendue sous condition de réalisation de travaux de rénovation.

## Objectifs du plan logement



**47 000**

Logements neufs à construire



**20 000**

Rénovations performantes



**1 300**

Guichets France Rénov' en 2024 (450 aujourd'hui)

Après 6 mois de concertation, le gouvernement vient de présenter la première étape de sa stratégie censée répondre à la crise du logement que traverse le pays depuis quelques années. Voici un tour d'horizon des principales mesures qui ont été annoncées et qui concernent les particuliers.

## Un accès au crédit facilité

Depuis plusieurs mois, l'accès au crédit a été restreint pour nombre de particuliers. Cette restriction, liée notamment à la périodicité trimestrielle du calcul du taux d'usure, conduit un certain nombre de candidats à l'acquisition à renoncer ou à différer leur projet. Afin de faciliter l'accès au crédit immobilier, les pouvoirs publics ont décidé de publier les taux d'usure mensuellement, et non plus trimestriellement. Cette révision mensuelle s'applique depuis le 1<sup>er</sup> février 2023 et devait prendre fin le 1<sup>er</sup> juillet 2023. Elle a été prolongée jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## Une simplification des démarches pour la rénovation des logements

Deux dispositifs vont être remis au goût du jour. Le premier, MaPrimeRénov', va évoluer pour être plus lisible. Ce système d'aide sera divisé en 2 piliers : un pilier « efficacité », qui se concentrera sur le changement du système de chauffage, et un pilier « performance », qui s'attèlera aux projets de rénovation plus ambitieux visant à améliorer l'étiquette du DPE. Le second dispositif, le prêt Avance rénovation (prêt hypothécaire remboursé lors de la cession du bien immobilier ou en cas de succession), s'ouvrira à davantage de ménages grâce à la suppression de la condition de ressources.

## Une refonte de la fiscalité

La fiscalité des revenus locatifs devrait évoluer. L'objectif étant de redonner un cadre fiscal plus simple et plus juste, de sorte qu'il soit lisible pour les propriétaires.

## Déclaration des biens immobiliers : un délai supplémentaire

Tous les propriétaires de « biens bâtis à usage d'habitation ou de locaux professionnels soumis à la taxe d'habitation » situés en France doivent souscrire une déclaration d'occupation. Une déclaration dont le gouvernement vient de repousser la date limite. Ainsi, les propriétaires, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, de locaux d'habitation (maison individuelle, appartement...) ont jusqu'au 31 juillet 2023 inclus, au lieu du 30 juin comme initialement prévu, pour satisfaire à cette obligation, sans pénalités. Pour rappel, la déclaration doit être effectuée en ligne, sur le site internet [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), par le biais du service « Gérer mes biens immobiliers ». Une bulle informative « déclaration d'occupation et de loyer attendue » est affichée au-dessus de chaque bien immobilier concerné. Le parcours déclaratif s'adapte ensuite en fonction des réponses fournies.



### MaPrimeRénov' boudée ?

Avec le plan logement (cf. page 3), le dispositif MaPrimeRénov' devrait prochainement évoluer pour favoriser les rénovations globales plutôt que les travaux isolés.

Une évolution qui n'est pas du goût des Français. En effet, selon un sondage récent réalisé par OpinionWay pour BigMat, 61 % des personnes interrogées estiment que des rénovations ponctuelles régulières sont bien plus efficaces. D'ailleurs, chiffres à l'appui, sur 670 000 rénovations énergétiques réalisées en 2022, seulement 10 % d'entre elles concernaient des travaux de rénovation globale.

### La loi anti-squat définitivement adoptée !

Afin de mieux réprimer le squat des logements et de sécuriser les rapports locatifs, le Parlement vient d'adopter (définitivement) la loi dite « anti-squat ». Ce texte contient différentes mesures venant renforcer la législation actuelle. Ainsi, par exemple, les baux d'habitation peuvent désormais intégrer une clause de résiliation automatique en cas d'impayés de loyers. Plus précisément, cette clause autorise un propriétaire à « provoquer la résiliation automatique du bail lorsqu'un commandement de payer est demeuré infructueux », sans avoir à engager une action en justice. Toutefois, le juge peut, à la demande du locataire, lui accorder des délais de paiement ou vérifier sa dette locative et suspendre la clause de résiliation si ce dernier a repris le paiement de ses loyers avant la date de l'audience. Autre apport de la loi, il est prévu un triplement des sanctions encourues par les personnes qui squattent un logement. Le délit de violation de domicile (squat), qui est actuellement puni d'un an de prison et de 15 000 € d'amende, est dorénavant passible de 3 ans de prison et de 45 000 € d'amende. Ces sanctions sont ainsi alignées sur celles pesant sur les propriétaires qui expulsent par leurs propres moyens (sans concours de la force publique) des squatteurs de leur logement.

# Une réclamation fiscale par courriel, c'est possible !

Un contribuable qui souhaite contester une imposition doit adresser une réclamation auprès du fisc. Cette réclamation doit normalement être formulée par écrit. À ce titre, et pour la première fois, les juges de la cour administrative d'appel de Toulouse ont admis qu'une réclamation pouvait être adressée par courrier électronique, aucun texte de

loi ne s'y opposant expressément. Dans cette affaire, l'avocat d'une société avait envoyé un courriel au service des impôts compétent. Cet envoi mentionnait comme objet « réclamation contributions 3 % » et était accompagné d'une pièce jointe dont le contenu était annoncé comme étant une « réclamation contentieuse relative

à la contribution de 3 % ». L'avocat avait immédiatement reçu un courriel de ce service des impôts accusant réception du message et indiquant que la demande était prise en compte. Selon les juges, cette réclamation était donc valable. Reste à savoir si cette position sera confirmée...

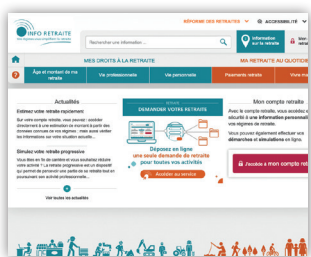
Cour administrative d'appel de Toulouse, 9 février 2023, n° 20TL03803

## Le simulateur info-retraite.fr à jour de la réforme

Accouchée dans la douleur, la réforme des retraites entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2023. Les nouvelles règles introduites, qui impacteront le calendrier de départ à la retraite des Français, peuvent d'ores et déjà être appréhendées. En effet, depuis quelques semaines, le simulateur du site [www.info-retraite.fr](http://www.info-retraite.fr) a intégré les changements opérés par la réforme : relèvement de l'âge légal de départ à la retraite de 62 à 64 ans, allongement de la durée de cotisation à 172 trimestres, nouvelles règles pour les carrières longues...

Concrètement, ce service gratuit permet de simuler votre retraite à tout âge, à partir des données connues des régimes auxquels vous avez cotisé. Vous pouvez accéder directement à votre estimation retraite, vérifier les informations sur votre situation et simuler plusieurs possibilités de départ à la retraite. Une simulation qui peut vous

permettre de juger de l'opportunité de mettre en place des solutions (comme l'assurance-vie ou le Plan d'épargne retraite) pour vous assurer un complément de revenus au moment de votre départ à la retraite.



LE CHIFFRE

# 2 ans

Depuis 2010, l'âge moyen de départ à la retraite a connu une augmentation de 2 ans et 1 mois. Ainsi, l'âge de départ à la retraite s'établit à 62 ans et 7 mois pour les personnes résidant en France, avec une légère différence entre les hommes (62 ans et 2 mois) et les femmes (63 ans). L'âge moyen de départ à la retraite augmente toutefois plus lentement depuis 2016. À noter également que les femmes perçoivent une pension de retraite inférieure de 40 % à celle des hommes.

Étude de la DREES - Les retraités et les retraitées, édition 2023

# Les comptes à terme : qu'en penser ?

La hausse des taux d'intérêt profite également aux comptes à terme. Des comptes qui offrent aujourd'hui une rémunération qui peut sembler attractive. Pour autant, faut-il succomber ?

**T**ombés dans l'oubli en raison de leur faible rendement, les comptes à terme (CAT) reviennent sur le devant de la scène grâce à la remontée des taux d'intérêt. Présentation.

## Qu'est-ce qu'un compte à terme ?

Le compte à terme est un produit financier sur lequel les fonds sont bloqués pendant une période définie contre une rémunération fixée au départ. Généralement, les établissements bancaires proposent soit des contrats à durée très courte (1 mois, 3 mois, 6 mois...), soit des contrats pouvant aller de 2 ans jusqu'à 8 ans. Sachant que plus la durée du contrat est longue

► *Le compte à terme offre un rendement garanti et sans risque.*

et plus le taux d'intérêt est important.

À l'ouverture, l'épargnant ne peut réaliser qu'un versement unique dont le montant minimal varie selon l'établissement. Pour un versement complémentaire, l'ouverture d'un autre compte à terme est nécessaire. Sachant qu'il n'existe pas de limite quant au nombre de comptes à terme détenus.

Et sauf exception, les intérêts générés par le contrat sont versés à l'échéance. Autre caractéristique, les établissements bancaires ne prévoient, en principe, pas de plafond pour ce type de produit.

## Une solution temporaire

Ce produit d'épargne peut intéresser notamment un épargnant recevant une rentrée d'argent exceptionnelle (vente d'un bien immobilier, capitaux issus d'un héritage) et qui n'a pas forcément défini un projet de réinvestissement de la somme à terme. Il peut également venir en complément lorsque les plafonds de l'épargne réglementée sont atteints. Des produits réglementés qu'il convient, rappelons-le, de cantonner à son épargne de précaution. Plusieurs offres de comptes à terme sont dis-



ponibles. Par exemple, une grande banque en ligne propose actuellement un compte à terme avec une rémunération brute de 3 % sur 12 mois. Un taux qui reste toutefois très en dessous du taux d'érosion monétaire compte tenu de l'inflation actuelle.

Autre inconvénient, si le souscripteur récupère les capitaux placés avant la date d'échéance prévue, aucun intérêt ne sera versé.

### Une rémunération soumise à la fiscalité

Les taux d'intérêt offerts par les comptes à terme peuvent être attractifs. Mais attention, les rendements sont annoncés bruts. Il faut donc tenir compte de la fiscalité applicable pour obtenir le rendement net. Ainsi, les intérêts des comptes à terme sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %, comprenant 12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux.

Les épargnants peuvent toutefois renoncer au PFU de 30 % et soumettre les intérêts générés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Un choix qui peut se révéler plus avantageux dans certains cas. À noter que l'option pour le barème de l'impôt sur le revenu doit s'opérer directement dans la déclaration de revenus.

### Des taux fixes et des taux progressifs

La plupart des comptes à terme proposés sont des produits à taux fixe. Le taux qui s'applique aux capitaux versés est donc le même jusqu'à l'échéance.

Mais il existe également des comptes à terme à taux progressif. Ces derniers proposent une rémunération qui progresse avec le temps selon une échelle de taux d'intérêts définis dès la souscription du contrat (par exemple : 2 % la 1<sup>re</sup> année, 2,50 % la 2<sup>e</sup>, 3 % la 3<sup>e</sup>...).

Cette formule d'épargne est souscrite, le plus souvent, pour une période comprise entre 2 et 10 ans, avec, le cas échéant, la possibilité de renouveler son contrat. Les intérêts sont versés selon la périodicité déterminée au départ (mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou

### Quelques chiffres

# 3 639 Md€

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, les encours en produits de taux (dépôts à vue, épargne réglementée, fonds en euros) représentaient 3 639 milliards d'euros.

# 2 070 Md€

Encours au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 des produits de fonds propres (actions cotées, non cotées, unités de compte).

annuelle) et sont, en principe, réinvestis dans le compte à terme, ce qui signifie que ces derniers produisent eux-mêmes des intérêts. Globalement, un compte à terme, qu'il soit à taux fixe ou progressif, est un placement d'attente et de court terme. Il permet de faire « travailler » un capital avant de trouver une véritable opportunité d'investissement. Sachant que les placements à moyen ou long terme ont davantage de chances de générer une rentabilité supérieure à celles des CAT. Si vous souhaitez faire fructifier un capital ou l'utiliser pour un projet particulier (immobilier, préparation à la retraite...), faites-le nous savoir. Notre équipe se tient à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches.

### Et même des taux variables !

Certains comptes à terme peuvent être à taux variables. Dans ce cadre, leur rémunération est indexée à un taux de marché ou à un indice de référence comme l'Euribor. Compte tenu de la particularité de cette formule, la banque est tenue de vous informer périodiquement de la situation de votre placement.



CHRISTOPHE LEBENAFF

✦ *Le dispositif Pinel ne sera pas remplacé par un autre dispositif de faveur. Plus qu'un an et demi pour en profiter...*

# Dernière ligne droite pour le dispositif Pinel

Le dispositif Pinel va s'éteindre au 31 décembre 2024. Plus que quelques mois pour en profiter !

La disparition du Pinel est bel et bien actée ! Lors de la récente présentation du plan logement, les pouvoirs publics ont souligné qu'il ne sera plus possible de bénéficier de ce dispositif au-delà du 31 décembre 2024. Étant précisé qu'aucun autre dispositif comparable ne viendra le remplacer. Les investisseurs qui souhaitent profiter des avantages de ce dispositif de faveur ont donc encore un an et demi pour sauter le pas. L'occasion de rappeler les règles du dispositif Pinel.

## L'objet du dispositif

Le dispositif Pinel permet aux particuliers qui acquièrent ou qui font construire, jusqu'au 31 décembre 2024, dans certaines zones tendues, 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 variant selon la durée de l'engagement de location choisie par l'investisseur.

## Les biens concernés

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, le dispositif Pinel est réservé aux investissements réalisés dans des logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif. Concrètement, sont éligibles au dispositif Pinel :

- les logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- les logements que vous faites construire ;
- les logements qui font l'objet de travaux de réhabilitation ;
- les locaux transformés en logements d'habitation ;
- les logements anciens situés dans certaines communes qui font l'objet de travaux d'amélioration.

## Les avantages fiscaux

En contrepartie d'un engagement de location, l'investisseur peut profiter d'une réduction d'impôt sur le revenu. Une réduction dont le



taux dépend de la durée de cet engagement : au moins 6 ou 9 ans. Étant précisé qu'à l'issue de cette période d'engagement de location initiale, il est possible de proroger pour une ou deux périodes de 3 ans, sans que la durée de l'engagement de location et le bénéfice de la réduction d'impôt puissent dépasser 12 ans (v. tableau ci-dessous).

À noter que les logements qui respectent certains critères (conditions en termes de performance énergétique, d'usage et de confort notamment) permettent aux investisseurs de bénéficier de taux de réduction plus élevés. Dans ce cas, on parle de Pinel+.

**PRÉCISION** *Le choix de la durée d'engagement de location doit être réalisé lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.*

Autre particularité, la réduction d'impôt Pinel est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite de 5 500 € par m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser globalement 300 000 €. Et attention, la surface à prendre en compte pour le calcul de ce plafond s'entend de la surface habitable, augmentée de la moitié de celle des annexes (caves, balcons, remises...), dans la limite de 8 m<sup>2</sup> par logement et à l'exclusion des garages.

Autre précision, les investissements afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte) et les collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint Pierre-et-Miquelon,

## Le zonage du dispositif

L'avantage fiscal attaché au dispositif Pinel est réservé aux biens immobiliers construits dans des zones présentant un réel déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Sont concernées par ces tensions les communes situées en zone A, A bis et B1. Pour connaître la liste des communes éligibles au dispositif Pinel, vous pouvez vous connecter sur le site internet [www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c/](http://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c/).

Nouvelle Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna) ouvrent également droit au bénéfice de l'avantage fiscal. Certaines conditions liées au dispositif Pinel étant spécifiques à la localisation.

## Les conditions de location à respecter

D'autres conditions sont prévues par le dispositif. L'investisseur doit louer le bien immobilier à des locataires dont les revenus doivent être inférieurs à un plafond. L'objectif : permettre aux ménages modestes d'accéder au parc locatif. Par exemple, dans la zone A bis (globalement les communes d'Île-de-France), les ressources annuelles pour une personne seule ne doivent pas dépasser 41 855 € pour les baux conclus ou renouvelés en 2023.

Par ailleurs, l'investisseur doit s'engager à ce que le montant des loyers, charges non comprises, ne soit pas supérieur à un plafond mensuel par m<sup>2</sup>. Ce dernier variant, là encore, en fonction de la zone dans laquelle se trouve le logement (pour 2023, zone A bis :

18,25 €/m<sup>2</sup>, zone A : 13,56 €/m<sup>2</sup>, zone B1 : 10,93 €/m<sup>2</sup>, zone B2 : 9,50 €/m<sup>2</sup>).

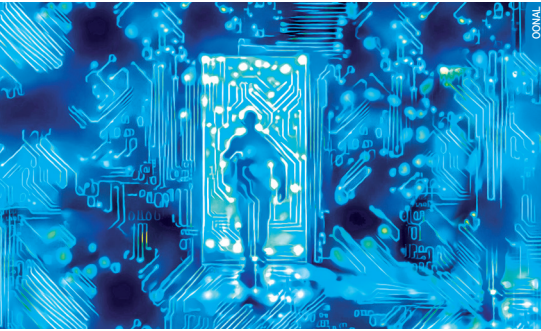
Si vous souhaitez investir dans l'immobilier via ce dispositif de faveur, n'hésitez pas à nous contacter. Notre équipe se tient à votre disposition pour vous accompagner.

Taux de la réduction d'impôt du dispositif Pinel			
Durée de l'engagement	Pinel+ *	Investissements Pinel (classique) réalisés en 2023	Investissements Pinel (classique) réalisés en 2024
- Engagement de location de 6 ans	12 %	10,5 %	9 %
- 1 <sup>re</sup> prorogation triennale	+ 6 %	+ 4,5 %	+ 3 %
- 2 <sup>de</sup> prorogation triennale	+ 3 %	+ 2,5 %	+ 2 %
- Engagement de location de 9 ans	18 %	15 %	12 %
- 1 <sup>re</sup> prorogation triennale	+ 3 %	+ 2,5 %	+ 2 %

\* Investissements Pinel+ réalisés à partir de 2023.

# Comment transmettre votre patrimoine numérique ?

Certains actifs numériques peuvent avoir de la valeur. Afin de les transmettre plus facilement, il convient de bien s'organiser.



**E**n 2016, la France s'est dotée d'une législation consacrant l'état de mort numérique. Elle permet à toute personne d'organiser de son vivant l'avenir de ses données numériques personnelles. Des données qui peuvent avoir une valeur sentimentale mais aussi patrimoniale. Mais comment conserver et assurer la transmission de ces actifs à ses proches en cas de décès ?

## Le recours au testament

Il est possible d'anticiper et de désigner les personnes qui auront vocation à recueillir, lors de la succession, les actifs numériques du défunt. Il peut s'agir, par exemple, d'une bibliothèque de films ou de livres, de cryptomonnaies, de NFT ou de noms de domaine. Après les avoir recensés (en n'oubliant pas de passer en revue les différents supports de sauvegarde comme les clouds, disques durs, clés USB, wallets (crypto et NFT), smartphones...), il convient de communiquer aux intéressés les différents identifiants de connexion nécessaires pour accéder à ces actifs ou à leurs plateformes. À noter que le testament est un des outils

recommandés pour la conservation et la transmission de telles informations. Sa rédaction est libre et il est possible, outre la désignation des bénéficiaires, d'adjoindre un véritable mode d'emploi. Ce qui n'est pas superflu lorsque l'on manipule des cryptomonnaies ou des NFT. De plus, ce testament pourra être enregistré au fichier central des dispositions de dernières volontés. Fichier qui centralise les informations relatives aux testaments reçus par les notaires.

## Des plates-formes spécialisées

Certaines plates-formes proposent leurs services pour aider leurs clients à recenser et transmettre leur patrimoine numérique à leurs proches. Concrètement, la personne crée un compte (avec abonnement) puis renseigne ses informations. Elle peut recenser, au sein de son coffre-fort numérique, son patrimoine « traditionnel » (biens immobiliers et mobiliers...) ainsi que son patrimoine numérique ou ses souvenirs. Étape suivante, elle définit les bénéficiaires ainsi que les informations auxquelles ils auront accès au moment voulu. Enfin, elle partage ses informations avec son notaire qui pourra en prendre connaissance au moment de sa succession.

## L'avenir des comptes numériques

Dans un testament ou via une plate-forme, toute personne peut donner des directives concernant l'avenir de ses comptes en ligne après son décès. Il est possible d'opter pour la suppression, la conservation en compte commémoratif ou la transmission directe de n'importe quel compte numérique (réseaux sociaux notamment).

# L'intelligence artificielle : comment miser sur cette révolution ?

Bouleversement majeur, l'intelligence artificielle est la thématique d'investissement brûlante de ce début d'année, alimentée par le phénomène ChatGPT.

Les chantres de l'intelligence artificielle (IA) nous promettaient depuis des années une révolution technologique et nous y assistons effectivement depuis le 30 novembre et le lancement, par OpenAI, de son agent conversationnel ChatGPT. Ce dernier a franchi le cap du million d'utilisateurs cinq jours après sa sortie, puis celui des 100 millions d'utilisateurs actifs par mois dès janvier, ce qui en fait - de loin - l'application à la croissance la plus rapide de l'histoire. Cet engouement exceptionnel a logiquement attisé de nombreuses convoitises.

Deux ans après avoir injecté un milliard de dollars dans la start-up, Microsoft a ainsi annoncé un plan d'investissement pluriannuel de plusieurs milliards de dollars dans OpenAI et a commencé, dans la foulée, à intégrer ce prototype dans son navigateur Bing et son logiciel de messagerie Teams.

Son concurrent Google n'est pas resté les bras croisés, et a lancé Bard, concurrent de ChatGPT, en mars dernier.

## Les semi-conducteurs de pointe

Comme ces deux géants, de nombreux acteurs entendent surfer sur cette tendance, et certains apparaissent déjà idéalement positionnés. C'est le cas de Nvidia, dont les processeurs graphiques haute performance revêtent une



importance cruciale pour le développement du secteur, qui a vu son cours de Bourse être multiplié par trois depuis le début de l'année. Résultante de cette forte demande de puces, les entreprises concevant les machines pour produire celles-ci sont également recherchées, à l'instar du néerlandais ASML, qui jouit d'une position avantageuse en ce qu'il est le seul fabricant maîtrisant le processus de « lithographie par rayonnement ultraviolet extrême » permettant de produire les semi-conducteurs les plus puissants du marché. Le spécialiste américain de l'analyse de données Palantir a, pour sa part, évoqué « un intérêt sans précédent » pour sa nouvelle plateforme d'IA baptisée « AIP » et dont les applications sont militaires. En France, enfin, les opérateurs ont pris conscience du potentiel de Capgemini avec l'annonce, fin mars, de l'extension de son partenariat avec Google Cloud, dans le cadre duquel le groupe tricolore compte s'appuyer sur les outils d'IA générative du mastodonte américain pour développer, d'ici à 24 mois, 500 cas d'utilisation pratique à destination de l'industrie.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
ASML	+56 %	+302 %
Capgemini	+10 %	+53 %
Microsoft	+30 %	+236 %
Nvidia	+182 %	+584 %
Palantir	+69 %	NS*

\* La société a été introduite en Bourse en 2020.

# Comment réduire le montant de vos impôts en 2024

Tour d'horizon des principaux dispositifs et formules de placement qui vous permettront de réduire le montant de votre impôt sur le revenu.

Différents dispositifs fiscaux permettent aux contribuables de bénéficier d'une déduction, d'une réduction ou d'un crédit d'impôt en contrepartie de dépenses réalisées ou d'investissements effectués dans certains secteurs. Voici un panorama des principaux dispositifs que vous pouvez utiliser pour réduire votre facture fiscale.

## Investir dans l'immobilier Le dispositif Denormandie

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le dispositif Pinel est élargi aux logements anciens situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué. Il prend alors le nom de « dispositif Denormandie ». En pratique, l'investisseur doit acquérir, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2023, un bien immobilier rénové ou à rénover. Sachant que ces travaux de rénovation doivent répondre à des exigences en matière de performance et de consommation énergétiques, être facturés par une entreprise et représenter au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière. La réduction d'impôt associée étant calculée comme celle du dispositif Pinel encore mobilisable (cf. page 8).



FOTORESEARCH

## Le dispositif Malraux

Le dispositif Malraux s'adresse aux particuliers qui investissent dans des opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains. Ces derniers peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt lorsque les immeubles sont destinés à la location. Cette réduction est applicable aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009. En contrepartie, le contribuable s'engage à louer le bien pendant 9 années. Cette location devant intervenir dans les douze mois de l'achèvement des travaux. Et selon la zone où se situe le bien immobilier (site patrimonial remarquable, quartier ancien dégradé...), la réduction d'impôt peut être égale à 22 % ou à 30 % du montant des dépenses concernées, retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. La réduction d'impôt étant calculée sur le montant des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt et qui sont effectivement supportées par le contribuable.

## Le 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. Le taux de cette réduction varie 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. En fonction de la convention choisie, des plafonds de loyers mensuels

doivent notamment être respectés. Par exemple, sans intermédiation locative (agence immobilière sociale ou associations agréées), avec une décote de 15 % par rapport au loyer de marché observé sur la commune du logement, le bailleur peut profiter d'une réduction d'impôt dont le taux est fixé à 15 %. Avec une décote de 30 %, le taux de la réduction monte à 35 %. À noter que le dispositif s'applique aux logements neufs ou anciens, loués nus et affectés à l'habitation principale du locataire. Un logement qui doit être loué pendant toute la durée de la convention (6 ans au moins).

## Investir dans les entreprises

### Acquérir des parts de FCPI ou de FIP

Pour réduire la note fiscale, vous pouvez également investir dans des parts de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou de fonds d'investissement de proximité (FIP). Ces fonds ont vocation à prendre des participations dans le capital de PME européennes. Étant précisé qu'une partie de l'actif des FCPI est investie en titres de sociétés innovantes non cotées en Bourse, tandis qu'une partie de l'actif des FIP

# 245

Nombre de communes éligibles au dispositif Denormandie.

# 1962

Année de création du dispositif Malraux.

## VOUS ACCOMPAGNER

À travers ce dossier, vous avez pu vous rendre compte que les solutions pour réduire votre niveau d'imposition ne manquent pas. Toutefois, les différents dispositifs disponibles peuvent être complexes à mettre en œuvre et demandent de s'y attarder, notamment pour voir s'ils correspondent à vos objectifs. N'hésitez donc pas à nous contacter et à nous faire part de vos projets. Notre équipe se tient à votre disposition.

# 7 millions

Nombre de personnes ayant souscrit un Plan d'épargne retraite (toutes formes conformes). Chiffres arrêtés au 31 décembre 2022.

est investie dans des PME régionales. L'objectif pour l'investisseur étant de réaliser à terme une plus-value lors de la vente de ses parts (pas de distribution de revenus pendant la phase d'investissement). Ce type d'investissement permet de bénéficier d'avantages fiscaux non négligeables. En effet, les FCPI et les FIP ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 25 % du montant des versements s'ils sont effectués au plus tard le 31 décembre 2023, plafonnées à 12 000 € pour une personne seule et à 24 000 € pour un couple marié, à condition de conserver les parts du fonds pendant 5 ans.

## Souscrire au capital de certaines PME

Une réduction d'impôt peut être accordée au contribuable qui effectue, jusqu'au 31 décembre 2023, des versements au titre de la souscription au capital de certaines sociétés non cotées soumises à l'impôt sur les sociétés, à condition de conserver pendant 5 ans les titres reçus en échange de l'apport. Il est possible de réaliser ces versements directement au capital de la société ou indirectement, via une société

holding. Cette souscription ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 25 % des versements effectués au cours de l'année d'imposition, retenus dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables imposés isolément et de 100 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés et soumis à une imposition commune.

## Épargner pour sa retraite

Pour encourager les Français à se constituer une épargne retraite supplémentaire, les pouvoirs publics ont créé le Plan d'épargne retraite (PER). Un produit d'épargne dont le régime fiscal se veut incitatif. Ainsi, les versements ouvrent droit à une déduction de l'assiette de l'impôt sur le revenu, sauf option contraire exercée par l'assuré. 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.



## LE PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES

Tous ces dispositifs peuvent vous aider à faire baisser la pression fiscale. Mais attention, la défiscalisation a des limites. En effet, le montant des avantages fiscaux accordés au titre de l'impôt sur le revenu est, en principe, plafonné. Pour les avantages souscrits en 2023 et déclarés en 2024, la diminution d'impôt ne peut ainsi être supérieure à 10 000 € (18 000 € dans certains cas). En cas de dépassement, l'excédent de réduction ou de crédit d'impôt est définitivement perdu.

# Vélos électriques : les pépites du made in France

Les vélos électriques continuent de séduire les Français. En 2022, pas moins de 738 000 vélos à assistance électrique (VAE) ont ainsi trouvé preneur sur le territoire, selon l'Union Sport & Cycle. Et si les produits importés dominent encore le marché, les producteurs français défendent leurs positions sur le haut de gamme. Zoom sur une sélection de pépites made in France.

▲ Le e-Explorer FS 9.7 de Lapierre est aussi à l'aise en ville qu'à la campagne.



## Urbains, pliants...

Lancé dans un garage d'Amiens en 2009 par deux ingénieurs, O2feel propose depuis plus de 10 ans des VAE de ville ou sportifs de très bonne qualité. Une de leurs plus belles créations, le iSwan City Boost 8.1, est un vélo urbain racé doté d'un moteur Shimano central (situé sur le pédalier), d'une

transmission par courroie, de freins à disque et d'une batterie offrant jusqu'à 180 km d'autonomie. Il est proposé à partir de 3 800 €. Autre superbe réussite, le très polyvalent e-Explorer FS 9.7 de Lapierre. Vendu à partir de 5 700 €, ce VTC à assistance électrique est aussi à l'aise en ville que sur les chemins de campagne.

Équipé d'un moteur central Bosch, d'un amortisseur arrière et d'une batterie intégrée dans le cadre, il est aussi élégant que confortable.

Pour les purs urbains, on peut également signaler l'Afternoon d'Eovolt, un des très rares VAE pliables dotés de freins à disque et d'une batterie amovible intégrée à la tige de selle (2 100 €).

## Le Solex en mode VAE

De retour sur nos routes, le Solex n'est plus propulsé par un moteur thermique à galet mais par un moteur Bafang intégré dans le moyeu

arrière. Ce VAE, qui reprend les codes visuels de son prestigieux ancêtre, est capable, sur le papier, de vous assister au pédalage sur 80 km. Il est vendu 2 000 €.



## ... et tout-terrain

Dans la gamme des VTT, on trouve aussi de très beaux modèles comme le Samedi 29 Game 11 de Moustache, élu VTT électrique 2023 par le magazine eBike. Un haut de gamme vendu 8 700 €. Ou encore le Beach de Maa Bikes qui, grâce à ses gros pneus, peut rouler sur la route comme sur la plage (3 150 €).

## Plafonnement de la hausse des loyers d'habitation

**Durant l'été 2022, les pouvoirs publics ont pris la décision de plafonner la hausse des loyers à 3,5 % jusqu'à fin juin 2023 pour les logements des particuliers. Qu'en est-il aujourd'hui ?**

*En raison de l'inflation, les évolutions prochaines de l'IRL pourraient être brutales et mettre certains locataires en difficulté. Afin de limiter cet impact, une loi prolonge le dispositif de blocage de la hausse des loyers à 3,5 % (2 à 3,5 % en Corse, 2,5 % en Outre-mer) pour les ménages. Une prolongation prévue jusqu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.*

## Achat d'un logement occupé par un locataire

**Je vais prochainement acquérir un bien immobilier occupé par un locataire. Je souhaite conserver ce locataire. Quelles sont les formalités à réaliser dans ce cas ?**

*Après la signature de l'acte définitif de vente, vous devrez informer le locataire de la nouvelle situation. En pratique, vous lui communiquerez vos coordonnées (y compris bancaires pour le paiement des loyers) ainsi qu'une attestation de propriété prouvant que vous êtes le nouveau bailleur. Pour le reste, le bail se poursuivra dans les mêmes conditions. Ce qui signifie notamment que vous ne pouvez pas réviser le montant du loyer.*

## Renonciation à une succession

**Un notaire m'a contacté pour m'apprendre que je suis héritier de la succession d'un lointain parent. Cette succession étant déficitaire, je compte renoncer à mes droits. Mais comment faut-il procéder ?**

*La renonciation à une succession ne se présume pas. C'est la raison pour laquelle vous devez adresser au notaire ou au greffe du tribunal judiciaire du lieu d'ouverture de la succession un formulaire dédié (Cerfa n° 15828\*05), que vous pouvez télécharger sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr), accompagné d'un certain nombre de pièces administratives. En pratique, vous disposez d'un délai de 4 mois à compter du jour du décès pour refuser la succession. Sachant que vous ne pouvez pas être contraint de prendre une décision pendant cette période.*

*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)

