

JANVIER-FÉVRIER 2024

Le nouveau
référentiel
du Label ISR

Verdir son
patrimoine en
investissant
dans les forêts

Pourquoi renoncer
à une succession ?



**Les nouveautés de la loi
de finances pour 2024**

L'actualité juridique et fiscale
des épargnants et des investisseurs

Chiffres-clés

50,4 ans

Âge moyen des actionnaires français (contre 54 ans en 2022).

Source : Baromètre des investisseurs individuels d'OpinionWay

+5,3 %

Revalorisation des pensions de retraite de base du régime général au 1^{er} janvier 2024.

-6 %

Baisse moyenne attendue des prix de l'immobilier en 2024.

Source : chiffre Groupe BPCE

Ils ont dit...

« Si l'on baisse les taux d'in-
térêt trop tôt, on risque une
rechute sur l'inflation. »

*François Villeroy de Galhau,
gouverneur de la Banque de France.*

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 : 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

Une loi de finances sans surprise

La loi de finances pour 2024 a été publiée, comme c'est la coutume, dans les derniers jours de l'année dernière, le 30 décembre pour être précis. Comme on s'y attendait, elle ne va pas bouleverser nos règles fiscales ni l'éco-système de l'épargne. Elle s'inscrit dans cette famille de textes qui viennent consolider et retoucher des dispositifs existants. Outre l'indexation du barème de l'impôt sur le revenu, très attendue en cette période de forte inflation, on note que le taux individualisé du prélèvement à la source, jusque-là optionnel, devient, à partir du 1^{er} septembre 2025, la règle pour les couples mariés ou pacsés. Côté investissement immobilier, les dispositifs de défiscalisation Malraux – dédié à la restauration d'immeubles dans les quartiers urbains – et Denormandie – centré sur la location de biens anciens –, qui devaient prendre fin le 31 décembre dernier, sont reconduits. Le premier pour un an, le second pour 3 ans. En revanche, sauf nouveau revirement du gouvernement, le Pinel devrait bien s'éteindre le 31 décembre 2024, avec une réduction d'impôt revue à la baisse pour son ultime année de fonctionnement. Enfin, pour les investissements dans les entreprises, signalons que le taux majoré applicable dans le cadre du dispositif IR-PME a été prolongé jusqu'en 2025. Un ensemble de mesures qui vous est présentée dans notre dossier.

Excellente lecture et très belle année 2024 !



Gaëtan JULIE
Président Groupe FIGA



Mis sous presse le 8 janvier 2024
Dépôt légal janvier 2024 • Imprimerie MAOPRINT (87)
Photo couverture : Eoneren / Getty Images

Des mesures pour fluidifier la distribution de crédits immobiliers



FRANÇOIS DUFRETTI IMAGES

Baromètre des taux (janvier 2024)

3,97 %

Emprunt sur 15 ans

4,07 %

Emprunt sur 20 ans

4,20 %

Emprunt sur 25 ans

Bien que les taux des crédits immobiliers se stabilisent et que les prix des logements commencent à amorcer un recul, l'accès au crédit immobilier reste toujours problématique pour certains ménages. Aussi, afin de fluidifier la distribution des crédits immobiliers, les pouvoirs publics ont pris plusieurs mesures.

Emprunter jusqu'à 27 ans

En principe, depuis le 1^{er} janvier 2022, les banques ne peuvent accorder un crédit immobilier dépassant 25 ans. Par exception, lorsque des projets

Un second passage

Les ménages (solvable) qui auraient essuyé un refus de la part d'une banque pour le financement de leur projet ont la possibilité de demander un réexamen de leur situation.

de rénovation (énergétique notamment) ont un coût représentant plus de 10 % du prix d'achat global du bien immobilier, la durée du prêt peut désormais courir jusqu'à 27 ans.

Exclusion du crédit relais

Deuxième mesure, pour apprécier le taux d'effort des emprunteurs qui font appel à un crédit relais, les banques ont dorénavant la possibilité d'exclure la charge d'intérêt associée à ce type de prêt. À condition toutefois que le montant total de l'emprunt soit « raisonnable », c'est-à-dire inférieur ou égal à 80 % de la valeur du bien mis en vente.

Un taux d'effort au-delà de 35 %

Troisième mesure, les pouvoirs publics ont souhaité accorder davantage de souplesse aux banques en leur permettant d'utiliser plus facilement les dérogations auxquelles elles ont droit pour financer les projets des ménages.

Concrètement, aujourd'hui, les banques ont l'autorisation d'aller, dans une certaine limite, au-delà de la règle des 35 % du taux d'effort maximal des ménages. Ce qui permet à certains emprunteurs au dossier serré de se voir attribuer un crédit. À noter que l'ensemble des dérogations octroyées par les banques sont surveillées de près par les autorités de contrôle.

À NOTER Ces différentes mesures devaient être effectives dès le début de l'année 2024.

Assurance-emprunteur : une nouvelle garantie pour les parents aidants

Le Comité consultatif du secteur financier vient d'adopter à l'unanimité un avis faisant évoluer les garanties des contrats d'assurance-emprunteur. Ainsi, tous les assureurs devront proposer, au plus tard en juillet 2025, une garantie « Aide à la famille » dans au moins un de leurs contrats. Cette nouvelle garantie devra permettre une prise en charge temporaire de tout ou partie des échéances des crédits immobiliers souscrits pour financer l'achat de la résidence principale dans le cas d'un assuré qui serait contraint de cesser partiellement ou totalement son activité professionnelle pour assister son enfant mineur (atteint d'une maladie grave ou victime d'un accident grave de la vie).



Validité d'un testament olographe

Dans une affaire récente, une personne était décédée en laissant pour lui succéder ses deux frères. L'un d'eux s'était prévalu d'un testament olographe qui le désignait comme légataire universel. Testament qui avait été rédigé et signé par le défunt au verso d'un relevé de compte bancaire, mais non daté. Sans date, ce testament était-il valable ? Oui, a répondu la Cour de cassation. Ce testament n'encourait pas la nullité car grâce à la date préimprimée sur le relevé de compte, il était possible d'établir la période à laquelle il avait été rédigé.

Cassation civile 1^{re}, 22 novembre 2022, n° 21-17524

La Cour des comptes préconise d'augmenter la taxe foncière !

La Cour des comptes vient de rendre public un rapport en matière de fiscalité immobilière. Elle y pointe notamment du doigt le manque d'efficacité de l'outil fiscal pour venir en soutien du secteur immobilier. À ce titre, pour favoriser la résilience du marché, elle recommande que les droits de mutation à titre onéreux appliqués lors de transactions immobilières soient revus à la baisse. En contrepartie, il serait question de revoir la méthodologie d'estimation de l'assiette de la taxe foncière (réforme des valeurs locatives) pour établir un lien plus direct avec les loyers ou les prix de marché. Cette révision aurait pour effet de faire grimper les montants de cet impôt.

Autre recommandation de la Cour des comptes : revoir le système des abattements pour durée de détention. Selon elle, ce système, qui permet d'adoucir la facture fiscale au moment de la vente d'un bien immobilier, serait de nature à favoriser la conservation de biens immobiliers sous-utilisés et à empêcher la fluidité du marché. La solution proposée consiste à imposer la plus-value réelle en substituant aux abattements liés à la durée de détention une correction du prix d'achat de l'inflation, entre l'achat et la vente, et tenant compte des travaux d'amélioration réalisés.

Conseil des prélèvements obligatoires, Pour une fiscalité du logement plus cohérente, décembre 2023

Loi industrie verte : des nouveautés pour les contrats d'épargne

La loi du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte apporte son lot de nouveautés pour les dispositifs d'épargne. Le Plan d'épargne retraite (PER) et l'assurance-vie sont concernés par ces changements. Dans le détail, à compter du 24 octobre 2024, le PER pourra accueillir des actifs non cotés et des actifs finançant les PME et les

ETI. Des actifs accessibles via la gestion pilotée à horizon. Autre apport de ce texte, à compter du 1^{er} janvier 2024, les assureurs devront également recueillir et prendre en compte les objectifs d'investissements (y compris ceux concernant les attentes en matière de durabilité) des souscripteurs de PER individuel.

Quant à l'assurance-vie, une gestion pilotée profilée devra, à compter du 24 octobre 2024, être proposée dans les contrats. Étant précisé que les profils d'investissement devront comprendre, comme pour le PER, un minimum d'actifs non cotés et d'actifs finançant les PME et les ETI.

Loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023, JO du 24

L'impact du DPE sur le marché immobilier



P. TURPIN/GETTY IMAGES

Dans leur dernière étude, les Notaires de France se sont penchés sur la question de l'impact de l'étiquette énergie sur les volumes et les prix de vente des biens immobiliers. Et cette étude

constate une forte augmentation de la part des ventes des logements les plus énergivores (étiquettes énergie F et G) durant les premiers mois de 2023. Ces biens représentent dorénavant 18 % des ventes, soit 7 points de plus en deux ans. Si, les années précédentes, l'impact de l'étiquette énergie sur les prix des logements était moins significatif sur le collectif, notamment pour les plus mauvaises étiquettes (F et G), ce n'était plus le cas en 2022. En effet, la décote engendrée par une étiquette F ou G, par rapport à un appartement similaire de classe D, est significative dans toutes les régions de France métropolitaine (hors Corse). Cette décote dépasse même - 10 % dans le Grand Est et les Hauts-de-France. Sur l'individuel, la moins-value, déjà importante, l'est encore plus en 2022. Elle s'échelonne de - 5 à - 22 % en 2022 pour les maisons, contre - 4 à - 11 % pour les appartements.

LE CHIFFRE

58 ans

Dans une étude publiée par la DREES, il apparaît que les personnes (interrogées) ayant liquidé leur retraite entre le 1^{er} juillet 2019 et le 30 juin 2020 ont commencé à réfléchir à leur départ à la retraite à l'âge de 58 ans et 5 mois en moyenne. Parmi les répondants, près des deux tiers (46 % de l'ensemble) ont touché une pension de retraite d'un montant quasiment équivalent à celui qu'ils avaient anticipé. 20 % ont perçu un montant moins élevé que prévu.

DREES - Études et résultats, novembre 2023, n° 1285

Le label ISR deviendrait-il plus vert ?

Applicable au 1^{er} mars 2024, la prochaine réforme du label ISR exclura certaines entreprises du secteur des énergies fossiles.

Afin de répondre aux attentes de plus en plus fortes des épargnants en matière de placement durable, le ministère de l'Économie et des Finances a annoncé une réforme du label ISR. Explications.

Vous avez dit label ISR ?

Créé en 2016, le label ISR est devenu un outil incontournable dans l'univers de la finance durable. Près de 1 200 fonds d'investissement français ont d'ailleurs été estampillés ISR depuis sa création.

Rappelons que le label ISR est un label d'État dont le rôle est d'aider les épargnants à identifier facilement les fonds pratiquant l'investissement socialement responsable et à donner à ces mêmes fonds un gage de confiance et de crédibilité. Accordé aux fonds respectant un cahier des charges strict, le label ISR est attribué pour 3 ans, renouvelables après un nouvel audit.

En pratique, pour prétendre à ce label, les fonds d'investissement doivent notamment appliquer des critères extra-financiers comme les critères ESG (environnemental, social et de gouvernance). Dans le détail :

- le critère environnemental mesure l'impact « écologique » de l'activité de l'entreprise. Concrètement, il peut s'agir de la politique mise en place par l'entreprise pour lutter contre le réchauffement climatique ou pour diminuer sa



ADAM GAULTY/GETTY IMAGES

consommation de ressources naturelles ;

- le critère social ou sociétal évalue le comportement de l'entreprise en termes de valeurs humaines vis-à-vis de ses collaborateurs, de ses clients, de ses fournisseurs (droits de l'homme, sécurité, égalité femmes-hommes, politique de rémunération...);
- le critère de gouvernance identifie la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée (répartition des pouvoirs, transparence sur la façon dont sont prises les décisions au plus haut niveau...).

Bien entendu, à côté de ces critères « éthiques ou sociétaux », l'investisseur ISR ne néglige pas, comme pour un investissement traditionnel, les critères financiers. Il s'agit ici d'identifier les points forts et les points faibles de l'entreprise en s'appuyant sur l'analyse de ses comptes, de son secteur d'activité, de sa performance économique, de son niveau de valorisation ou de ses perspectives de développement, et de ses choix stratégiques.

Quelles nouveautés ?

Depuis quelques années, de nombreuses voix s'élèvent contre le référentiel du label qui a perdu peu à peu en crédibilité. Et pour cause, les fonds d'investissement labellisés ont la possibilité d'investir dans des entreprises dont l'activité principale est exercée dans le secteur des énergies fossiles (typiquement, les compagnies pétrolières). Ce qui est contradictoire avec des objectifs de durabilité.

Pour redresser la barre, le nouveau référentiel du label ISR évolue sur de nombreux points. Tout d'abord, le label sera plus sélectif, tout en conservant son caractère généraliste. Ainsi, les fonds devront exclure les 30 % d'entreprises de l'univers d'investissement ayant obtenu les plus faibles notes ESG (20 % actuellement).

Ensuite, les sociétés de gestion devront s'assurer de limiter les incidences négatives de leurs investissements, en matière environnementale, sociale ou de gouvernance. Autre nouveauté, des exclusions sectorielles ont été ajoutées dans le référentiel du label ISR : l'armement et

le tabac. Des secteurs qui étaient jusqu'à présent écartés en pratique mais non officiellement « bannis ». C'est désormais chose faite ! Sont également désormais exclues les entreprises dont le siège social est domicilié dans un pays figurant sur la liste noire des paradis fiscaux, les obligations souveraines émises depuis ces pays, ainsi que tout émetteur soupçonné de violations « graves et/ou répétées » des principes du Pacte mondial (UN Global Compact).

45 %

Selon une étude de Morningstar, sur 1 200 fonds ISR, 45 % ont investi dans le secteur de l'énergie traditionnelle

773 Md€

Encours des fonds labellisés ISR à fin décembre 2022

Enfin, l'éligibilité des fonds d'investissement au label exclura, à l'avenir, l'investissement dans des entreprises qui exploitent du charbon ou des hydrocarbures non conventionnels, ainsi que dans celles qui lancent de nouveaux projets d'exploration, d'exploitation ou de raffinage d'hydrocarbures (pétrole ou gaz). Par ailleurs, les sociétés de gestion devront analyser les plans de transition (alignés avec l'accord de Paris) des entreprises qui se trouvent en portefeuille.

Ces nouveaux critères s'appliqueront à compter du 1^{er} mars 2024 pour les nouveaux fonds qui formuleront une demande de labellisation. Les fonds déjà labellisés bénéficieront, eux, d'une période de transition jusqu'au 1^{er} janvier 2025 afin de se mettre en conformité avec ce nouveau référentiel.

✦ Pour choisir les bonnes parcelles de forêts, mieux vaut se faire accompagner par un spécialiste du secteur.

DAVID BRIARD/GETTY IMAGES

Verdir son patrimoine en investissant dans des parcelles de forêts

Investir dans les bois et forêts permet de diversifier son patrimoine tout en bénéficiant d'avantages fiscaux non négligeables.

De plus en plus d'investisseurs cherchent à donner un sens à leurs placements, allant au-delà de la simple rentabilité financière. Parmi les options disponibles, les forêts peuvent être de bonnes candidates car elles font partie de la famille des actifs durables et bénéfiques sur le plan environnemental. En outre, ce type d'investissement offre des avantages fiscaux attractifs. Explications.

Comment investir ?

Il est possible d'investir dans des parcelles de forêts « en direct ». Toutefois, pour espérer devenir propriétaire, il faut s'armer de patience. En effet, seulement 1 % des forêts privées changent de propriétaire chaque année, principalement en raison de la fragmentation des

forêts françaises. Pour trouver des parcelles, il peut être opportun de faire appel à des experts forestiers, de parcourir les annonces en ligne d'agences spécialisées ou des plates-formes (Forêt Patrimoine, La forêt Bouge...). Des spécialistes de l'investissement rural comme Agrifrance peuvent également être consultés. Autre manière d'investir, plus simple : acquérir des parts de groupements forestiers d'investissement (GFI). Concrètement, ce sont des sociétés civiles qui ont pour objet de constituer, de gérer et de conserver un ou plusieurs massifs forestiers. Contre un apport en capital, les investisseurs reçoivent des parts sociales représentatives du patrimoine du GFI. La valeur d'une part, quelques dizaines d'euros, tient compte de deux facteurs : la qualité intrinsèque de l'actif forestier (situation géographique, climat, surface, nature du sol, âge, qualité des arbres...) et l'actif financier net du GFI (liquidités, trésorerie disponible). Mais attention, compte tenu de la nature des actifs, il faut envisager ce placement de capitalisation sur le long terme (12 ans au minimum).

En fonction des conditions du marché et de la valorisation des actifs, les GFI peuvent servir des revenus (issus notamment de la vente de bois) pendant la période de détention des parts. On estime à environ 2 % nets de frais de gestion leur rendement annuel.

À NOTER *L'investisseur a toujours la possibilité de revendre ses parts de GFI. Généralement, la société de gestion du GFI organise un marché secondaire qui permet la rencontre entre vendeurs et acquéreurs. Ce qui ne signifie pas pour autant que l'investisseur pourra, lors de la cession, récupérer l'intégralité de sa « mise de départ ».*

Des avantages fiscaux à la clé

Investir dans des parts de GFI permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 25 % du prix de leur acquisition, retenu dans la limite annuelle de 50 000 € pour une personne seule et de 100 000 € pour un couple. Attention toutefois, pour bénéficier de ces avantages fiscaux, il faut s'engager à conserver ses parts pendant au moins 5 ans.

Pour les investissements réalisés « en direct », le dispositif Defi-forêt permet, sous conditions, aux particuliers de bénéficier d'un crédit d'impôt dont le taux est fixé à 25 % des dépenses éligibles, retenues dans la limite annuelle de 6 250 € pour les personnes seules et de 12 500 € pour les personnes mariées ou pacsées, soumises à une imposition commune. Dans ce cadre, l'investisseur devra prendre un engagement de conservation des parcelles de 15 ans. En outre, sous conditions, la valeur des parcelles détenues en direct ou celle des parts de GFI est exclue de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière.

Avantage supplémentaire, les donations ou transmissions par succession de bois et forêts ou de parts de groupements forestiers sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit à hauteur des 3/4 de leur valeur. Condition sine qua non, elles doivent avoir été détenues pendant au moins 2 ans avant leur transmission par donation ou succession.

La forêt française aux mains des propriétaires privés

17,3 M



Nombre d'hectares de forêts en France métropolitaine

1^{ère}



Forêt d'Europe pour les feuillus

25 %

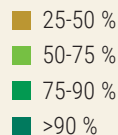
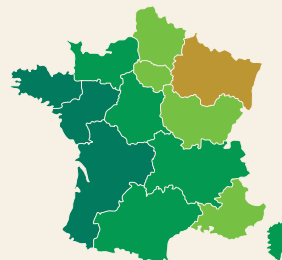
Part de forêts publiques



75 %

Part de forêts privées

Part de la surface forestière privée par région



3,3 M de propriétaires

50 000 détiennent plus de 25 ha

11 % possèdent 76 % de la surface forestière

21 850

Nombre de ventes en direct en 2022 pour **2,315 Md€**

4 630 €

Prix moyen d'1 ha de forêt en 2022 (+ 4,2 %)

Sources : IGN (Mémento 2023), Groupe Safer (Les marchés fonciers ruraux en 2022), www.onf.fr



L'intérêt de renoncer à une succession

Même si cela peut paraître contre-intuitif, la renonciation à succession peut avoir des vertus : se protéger ou protéger ses proches.



JEFFREY GETHY IMAGES

Dans le cadre d'une succession, trois options s'offrent aux héritiers. Accepter purement et simplement la succession, accepter la succession à concurrence de l'actif net ou renoncer à la succession. Cette dernière option peut, parfois, être la plus intéressante... Explications.

Pourquoi renoncer ?

Hériter d'un proche n'est pas toujours une bonne affaire. En effet, le défunt peut être criblé de dettes (créanciers, récupération d'aides sociales...). Le risque, en acceptant la succession, étant de devoir faire face à ce passif. Pour éviter cette issue, la renonciation peut être une bonne solution.

Autre raison qui peut pousser à renoncer à une succession : la volonté de gratifier la génération suivante. En effet, en renonçant, par exemple, à la succession de vos parents, vos propres enfants viendront hériter à votre place.

Une renonciation qui présente un double avantage.

D'une part, ce saut de génération permet à un héritier d'aider financièrement ses enfants sans devoir trouver les liquidités nécessaires dans son propre patrimoine.

D'autre part, fiscalement, les héritiers venant en « représentation » se partagent l'abattement fiscal personnel du renonçant et bénéficient du tarif fiscal qui lui aurait été appliqué s'il avait accepté la succession.

Comment renoncer ?

L'héritier qui souhaite renoncer à ses droits dans la succession d'un parent dispose d'un délai de 4 mois à compter du jour du décès pour le faire. Sachant que pendant cette période, personne ne peut l'obliger à faire le choix d'accepter ou de refuser la succession. Il doit ensuite faire connaître sa décision.

Pour cela, il doit s'adresser au notaire chargé du règlement de la succession ou faire parvenir un formulaire spécifique (Cerfa n° 15828*05) au greffe du tribunal judiciaire du lieu d'ouverture de la succession.

Un formulaire devant être accompagné de certaines pièces : une copie recto-verso d'un justificatif d'identité, une copie intégrale de l'acte de décès et un extrait d'acte de naissance du renonçant.

Tout ou rien

La renonciation est un acte lourd de conséquences. En effet, le renonçant ne peut pas renoncer à une partie de ses droits seulement. Et il ne peut pas non plus décider de la manière dont seront transmis les biens auxquels il renonce.

Les grands virages du secteur de l'automobile

Le passage à la voiture électrique redistribue les cartes dans le secteur. Les constructeurs traditionnels doivent s'adapter et rattraper les nouveaux entrants.

La disparité des performances boursières des valeurs du secteur automobile est une bonne illustration des conséquences des grands bouleversements qui transforment ce secteur. Le principal étant la fin programmée, à plus ou moins brève échéance selon les régions, de la motorisation thermique (en Europe, la vente de voitures neuves essence ou diesel sera interdite en 2035) au profit des véhicules à batteries.

Les constructeurs du Vieux Continent, s'ils tentent aujourd'hui de rattraper le temps perdu, se sont lancés avec retard dans la bataille de l'électrique et ont laissé le champ libre à l'américain Tesla, parti d'une feuille blanche pour concevoir, non pas une voiture, mais un smartphone sur roues dont l'architecture logicielle et les batteries deviennent le cœur et les poumons du système.

Avec une capitalisation boursière de 790 milliards de dollars, le groupe américain est ainsi devenu le constructeur le mieux valorisé au monde. Positionné d'abord sur un segment haut de gamme, il a ensuite été suivi par de nombreux Chinois comme BYD, SGMW, Geely ou Chery. S'appuyant sur une industrie ultra-compétitive de production de batteries, ces derniers se sont lancés à l'assaut du monde avec des modèles électriques meilleur marché... en commençant par la Chine elle-même.

Les constructeurs allemands piégés

Les constructeurs étrangers, en particulier allemands, qui avaient justement fait de l'Empire du Milieu le moteur de leur croissance - en 2022, le groupe Volkswagen y avait écoulé 40 % de sa production - sont les premières vic-



times de cette offensive. Car si leur légitimité est forte dans les voitures thermiques, il n'en va pas de même dans l'électrique où les clients chinois préfèrent acheter local. Pour Renault ou Stellantis, qui n'avaient jamais vraiment percé dans le pays, ce qui était hier un lourd handicap devient un avantage dont le second a tout particulièrement profité en Bourse. Sa gestion des coûts au cordeau et sa forte rentabilité ont été saluées par les investisseurs. Autre tendance forte du secteur de l'automobile : la segmentation de plus en plus marquée. Le milieu de gamme s'affaiblit au profit des modèles élitistes et des véhicules bon marché. Dans ce dernier domaine, Renault se distingue grâce à Dacia quand, dans le premier, Ferrari vaut en Bourse 55 milliards d'euros en vendant à peine plus de 14 000 voitures par an !

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Ferrari	+52 %	+252 %
Renault	+18 %	-32 %
Stellantis	+59 %	+78 %
Tesla	+95 %	+1 059 %
Volkswagen	-4 %	-6 %

Les nouveautés de la loi de finances 2024

Au menu, l'indexation du barème de l'impôt sur le revenu sur l'inflation, l'aménagement de certains dispositifs de défiscalisation, ou encore la fin de la réduction d'impôt Pinel.

Comme chaque année, la loi de finances contient plusieurs mesures ayant un impact sur la fiscalité des particuliers. Mais le millésime 2024 ne vient pas chambouler les règles du jeu. Globalement, le texte proroge (et aménage à la marge) les dispositifs fiscaux actuels. Présentation.

Barème de l'impôt sur le revenu

Les limites des différentes tranches du barème de l'impôt sur le revenu, qui sera liquidé en 2024, sont revalorisées de 4,8 %. Ce taux correspondant à la hausse prévisible des prix à la consommation hors tabac pour 2023. Le barème applicable aux revenus de 2023 est donc le suivant :

Imposition des revenus 2023	
Fraction du revenu imposable (une part)	Taux d'imposition
Jusqu'à 11 294 €	0 %
De 11 295 € à 28 797 €	11 %
De 28 798 € à 82 341 €	30 %
De 82 342 € à 177 106 €	41 %
Plus de 177 106 €	45 %

Taux de prélèvement à la source des couples mariés ou pacsés

Le prélèvement à la source (PAS) est opéré à partir d'un taux calculé par l'administration fiscale, pour chaque foyer fiscal, sur la base de la dernière déclaration de revenus des



EQUERENGETTY IMAGES

contribuables. Le taux appliqué aux revenus d'un couple marié ou pacsé soumis à imposition commune est donc identique. Ils peuvent toutefois opter pour une individualisation de ce taux afin de tenir compte d'un écart de revenus.

NOUVEAUTÉ À partir du 1^{er} septembre 2025, ce taux individualisé sera la règle pour les couples mariés ou pacsés, et non plus une option. Bien évidemment, les couples concernés pourront toujours demander à bénéficier d'un taux commun.

Prorogation des dispositifs d'investissement locatif

Le dispositif Malraux et le dispositif Denormandie, qui devaient prendre fin au 31 décembre 2023, sont prorogés respectivement d'une et de trois années. Rappelons que le dispositif Malraux permet aux particuliers qui investissent dans des opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. En contrepartie, le contribuable doit s'engager à louer le bien immobilier pendant 9 ans. Selon la zone où se situe le bien immobilier, la réduction d'impôt est égale à 22 % ou à 30 % du montant des dépenses éligibles, retenues dans la limite globale de 400 000 €. Le dispositif Denormandie permet, quant à lui, aux contribuables qui investissent dans un bien immobilier ancien en vue de le louer dans les communes éligibles et qui effectuent des travaux d'amélioration de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Sachant que ces travaux d'amélioration, réalisés par des entreprises, doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière.

Une simplification de MaPrimeRénov'

Dans le but d'encourager les Français à rénover leurs logements, MaPrimeRénov' évolue pour être plus lisible. Ce système d'aide se divise en deux piliers. Un premier pilier qui se concentre sur le remplacement des modes de chauffage carbonés. Un second pilier qui s'attèle aux projets de rénovation plus ambitieux (gain d'au moins deux classes l'étiquette du DPE). En outre, une nouvelle aide, MaPrimeAdapt', est créée pour financer des travaux visant à améliorer l'accessibilité et l'adaptation des logements des personnes handicapées ou âgées disposant de revenus modestes. Une aide ouverte depuis le 1^{er} janvier 2024.

PRÉCISION Ne pas confondre ce dispositif avec le crédit d'impôt pour travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. Ce crédit d'impôt, qui est par ailleurs prorogé de 2 ans, n'est pas cumulable avec l'aide MaPrimeAdapt'.

Taux majoré pour les investissements IR-PME

Normalement fixé à 18 %, le taux de réduction pour investissements

1962

Année de création du dispositif Malraux.

1,7 Md€

Coût pour l'État de la réduction d'impôt au titre des dons (PLF 2023).

FIN DU DISPOSITIF PINEL

Contesté pour son manque d'efficacité, le dispositif Pinel vit, sauf revirement de situation, sa dernière année. En effet, les pouvoirs publics n'ont pas prorogé le dispositif au-delà du 31 décembre 2024. Étant précisé qu'aucun dispositif de faveur ne viendrait le remplacer. Les particuliers ont donc un an pour investir et ainsi profiter de la réduction d'impôt offerte par le Pinel. Une réduction d'impôt qui, rappelons-le, est revue à la baisse pour 2024.

2025

Les pouvoirs publics prévoient, d'ici 2025, de réduire le taux d'abattement pratiqué dans le régime micro-BIC applicable à un meublé de tourisme ainsi que d'abaisser la limite d'application de ce régime.

dans certaines entreprises (dispositif IR-PME) est maintenu à 25 % au titre des souscriptions au capital de sociétés foncières solidaires ou d'entreprises solidaires d'utilité sociale réalisées en 2024 et 2025. Majoration qui devra être approuvée par la Commission européenne.

À NOTER *Pour les souscriptions au capital de PME et les souscriptions de parts de FCPI ou de FIP, le taux de 18 % est donc rétabli au titre des versements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2024.*

En outre, le dispositif IR-PME est ouvert aux souscriptions en numéraire réalisées entre 2014 et 2028 au capital de jeunes entreprises innovantes, à un taux renforcé compris entre 30 et 50 % selon les cas. Dans ce cadre, la réduction d'impôt est toutefois plafonnée à 50 000 € sur la période 2024-2028.

Dons aux associations

Les particuliers qui consentent des dons au profit de certains organismes d'intérêt général peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, égale à 66 % des versements, retenus dans la limite de 20 % du revenu imposable. Le taux de cette réduction d'impôt étant

porté à 75 % lorsque l'organisme fournit gratuitement des repas à des personnes en difficulté, contribue à favoriser leur logement ou, à titre principal, leur fournit gratuitement des soins (réduction « Coluche »). Dans ce cas, les dons sont retenus dans une limite annuelle qui avait été revalorisée à 1 000 € entre 2020 et 2023. Cette majoration est prorogée jusqu'à fin 2026.

Peuvent également bénéficier de ce taux de 75 % les dons, retenus dans la limite de 1 000 € par an, réalisés entre le 15 septembre 2023 et le 31 décembre 2025 au profit de la Fondation du patrimoine en vue d'assurer la conservation et la restauration du patrimoine immobilier religieux appartenant à des personnes publiques et situé dans les communes de France métropolitaine de moins de 10 000 habitants ou dans les communes d'outre-mer de moins de 20 000 habitants.

À noter également que les dons consentis à compter du 1^{er} janvier 2023 à une association concourant à l'égalité entre les femmes et les hommes ouvrent désormais droit à la réduction d'impôt au taux de 66 % de leur montant, retenu dans la limite de 20 % du revenu imposable.

INVESTISSEMENT DANS LE 7^e ART

Les investissements dans les Sofica (sociétés pour le financement de l'industrie cinématographique ou de l'audiovisuel) contribuent au financement de la production du 7^e art en France. Rappelons qu'en contrepartie d'un inves-

tissement dans une Sofica, les souscripteurs bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu au taux de 30 %, 36 % ou 48 % selon la Sofica choisie. Attention toutefois, pour bénéficier de cet avantage fiscal, il est nécessaire de

conserver ses parts pendant au moins 5 ans. Alors que la réduction d'impôt Sofica devait prendre fin au 31 décembre 2023, la loi de finances pour 2024 proroge le dispositif pour 3 années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Hypercars électriques : zoom sur les plus de 1 000 chevaux

Depuis quelques années, les voitures électriques s'imposent sur le marché automobile. On y trouve des citadines, des SUV et des berlines, mais également des sportives qui abritent plus de 1 000 cv sous le capot.

Croates, Anglais...

Difficile de parler d'hypercars électriques sans citer le constructeur croate Rimac et sa Nevera. Il faut dire que ce bolide, lancé en 2020, s'est offert le luxe, en mai dernier, de pulvériser pas moins de 23 records de vitesse en une seule journée, dont le 0 à 100 km/h ramené à 1,81 s, grâce à ses 4 moteurs électriques totalisant 1 914 cv et offrant un couple de 2 360 Nm. Côté autonomie, le constructeur annonce 550 km. Le prix : à partir de 2 M€.

Ceux qui préfèrent le style anglais pourront être tentés par l'Evija de Lotus. Une superbe sportive produite à une centaine d'exemplaires au look très agressif. Équipée



de 4 moteurs électriques développant 500 cv chacun (1 700 Nm de couple), elle atteint le 0 à 100 km/h en moins de 3 s et peut rouler 350 km sans recharge. Comptez également un budget de 2 M€.

... et Américains

Dans la famille des plus de 1 000 cv, on trouve également des berlines. La plus connue n'est autre que la Tesla S Plaid. Sous son capot de voiture familiale se cachent pas moins de 1 020 cv. Une motorisation de F1 qui lui permet d'at-

▲ La Nevera réalise le 0 à 400 km/h et retour à 0 en 23 s alors qu'il en faut 42 à une Bugatti Chiron.

teindre 320 km/h de vitesse de pointe et les 100 km/h en 2,1 secondes, presque aussi vite que la Nevera. Niveau portefeuille, on revient sur des tarifs de voiture de série haut de gamme avec un prix d'entrée annoncé à 110 000 €. En import, la Lucid Air Sapphire, une berline très élégante, est également capable de passer du 0 à 100 km/h en 2 s grâce à ses 1 234 cv. Son prix : à partir de 220 000 €.



Mais aussi les Chinois

Précurseurs dans le monde de l'électrique, les constructeurs chinois sont aussi présents sur les hypercars à l'image de la EP9 de NIO sortie en 2017. Un bolide de 1 360 cv (1 480 Nm) capable d'atteindre 200 km/h en 7 secondes. Fabriquée à moins de 20 exemplaires, elle était vendue à partir de 1,5 M€.



SCI familiale et impôt sur les sociétés

Nous souhaiterions faire opter la société civile immobilière (SCI) dans laquelle nous sommes associés, avec nos enfants mineurs, pour l'impôt sur les sociétés. Avons-nous besoin de leur accord ?

Cette option doit être exercée dans les conditions prévues par les statuts de la SCI ou, à défaut, par tous les associés. Si les statuts ne prévoient rien, la signature de tous les associés est donc requise. Toutefois, en présence d'associés mineurs, il n'est pas nécessaire que les parents signent au nom et en qualité de représentants légaux de leurs enfants. Votre signature et celle de votre épouse suffisent.



Réalisation de diagnostics en cas de vente immobilière

J'envisage de vendre prochainement l'un de mes biens immobiliers. Outre le DPE, y a-t-il d'autres diagnostics à réaliser avant sa mise en vente ?

Oui, en tant que vendeur, vous avez l'obligation de faire réaliser des diagnostics qui seront intégrés dans un « dossier de diagnostics techniques (DDT) ». Ce dernier vise à dresser un état sanitaire, énergétique et environnemental du bien (présence de nuisibles...). C'est, en quelque sorte, l'équivalent du contrôle technique automobile en matière immobilière. Réalisés par un diagnostiqueur certifié, ces diagnostics, dont le coût est à votre charge, doivent être communiqués au futur acheteur.



Promesse de vente et droit à la rétractation

Lorsqu'une personne consent une promesse unilatérale de vente, peut-elle se rétracter tant que le bénéficiaire de cette promesse n'a pas manifesté son intention d'acquiescer ?

Non. Sauf stipulation contraire prévue dans l'acte, celui qui consent une promesse unilatérale de vente s'oblige définitivement à vendre le bien considéré (un bien immobilier, des parts sociales...) dès la signature de cette promesse. Il ne peut donc pas se rétracter, même si le bénéficiaire de la promesse n'a pas encore déclaré son intention d'acheter (on dit « lever l'option »). Par conséquent, si le bénéficiaire de la promesse décide de lever l'option alors que le promettant s'est rétracté, le contrat de vente est néanmoins formé.

*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

