

SEPTEMBRE-OCTOBRE 2024

Faut-il se laisser tenter par l'or ?

Acquérir un bien à rénover

PER : comment mutualiser vos plafonds de déduction

Tout ce qu'il faut savoir sur le statut de loueur en meublé

L'actualité juridique et fiscale
des épargnants et des investisseurs

Chiffres-clés

45,4 %

Augmentation de la collecte en assurance-vie luxembourgeoise entre juin 2023 et juin 2024.

Source : Commissariat aux Assurances

4,52 %

Rendement moyen des SCPI au 1^{er} semestre 2024.

Source : chiffres France SCPI

0,3 %

Hausse des prix de l'immobilier en France au mois de juillet 2024.

Source : Indice SeLogger/MeilleursAgents pour Les Echos

Ils ont dit...

« C'est la première fois depuis août 2021 que l'indice des prix à la consommation français repasse sous le seuil de 2 % de progression. Nous attendions ce scénario, mais il intervient un peu plus rapidement que prévu. »

Jean-Luc Tavernier,
directeur général de l'Insee

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 / Ont collaboré à ce numéro : Denis LANTOINE et Philippe WENGER / 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 situation inédite et incertaine

Si les JO de Paris 2024 ont joué leur rôle de trêve enchantée, la réalité s'est rappelée à nous dès le lendemain de la cérémonie de clôture. Une réalité politique d'abord : celle de l'absence d'une majorité absolue qui condamne le ou les futurs gouvernements à vivre sous la menace permanente d'une motion de censure. Une réalité budgétaire aussi, puisque la France vient d'être placée sous surveillance par Bruxelles pour « déficit excessif », comme un vulgaire petit État de seconde zone ! Une mise sous surveillance qui exige l'adoption de politiques publiques plus conformes à l'orthodoxie budgétaire. Des politiques qui pourraient se traduire par des hausses des prélèvements obligatoires, vu notre incapacité à tailler dans nos dépenses, même si la France figure déjà parmi les champions des taxes en tous genres. Ainsi, depuis plusieurs semaines déjà, des propositions de durcissement de la fiscalité de l'immobilier fleurissent dans les médias. Dans un récent rapport, la députée Annaïg Le Meur propose ainsi de supprimer la déductibilité des amortissements pour les loueurs de meublés non professionnels (LMNP). Autre exemple, la suppression des abattements pour années de détention applicables en matière d'imposition des plus-values immobilières a été récemment évoquée. Que ressortira-t-il de ces bruissements ? Nul ne le sait, tant la situation politique est inédite et incertaine. Mais une chose est sûre : nous suivrons au plus près ces évolutions, vous en tiendrons informés et serons à vos côtés pour les gérer au mieux de vos intérêts !



Gaëtan JULIE
Président Groupe FIGA

Mis sous presse le 5 septembre 2024 • Dépôt légal septembre 2024
Imprimerie MAQPRINT (87) • Photo couverture : Miodrag Ignjatovic / Getty images

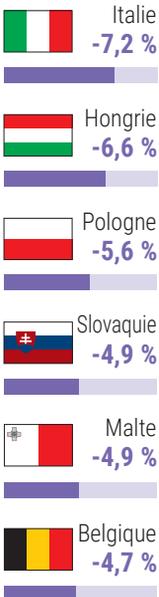


Un programme économique contraint par le déficit public



MADMAX/GETTY IMAGES

Déficit public* 2023



* Déficit public (% du PIB) des six autres pays que Bruxelles vient de mettre sous surveillance. Source : Direction générale du Trésor.

La France est rattrapée par la réalité. À force de se voiler la face, la réduction du déficit et de la dette est devenue une obligation imposée par la Commission européenne qui a ouvert contre notre pays une procédure pour déficit excessif.

Zéro marge de manœuvre

Pour Michel Barnier, le Premier ministre choisi par le président Macron, la marge de manœuvre sera particulièrement étroite en ce qui concerne la politique économique. Le nouveau gouvernement devra composer avec les forces politiques représentées au Parlement pour dégager des majorités. Surtout, il devra tenir compte des contraintes imposées par la Commission européenne. Car Bruxelles a ouvert une procédure pour déficit excessif envers la France et six autres pays européens : l'Italie, la Belgique, la Hongrie, la Pologne, la Slovaquie et Malte. La Roumanie étant déjà sur la sellette depuis 2019. Une procédure qui prévoit des sanctions finan-

cières élevées (0,1 % du PIB par an) si les pays visés ne remettent pas de l'ordre dans leurs comptes publics. Pour l'Hexagone, cela représenterait une sanction de 2,5 milliards d'euros. Aussi, le prochain ministre des Finances (son nom n'est pas connu à l'heure où nous mettons sous presse) n'aura guère la possibilité de mener une autre politique que l'austérité financière.

Réduire le déficit et désendetter

En France, la tendance devrait ainsi être à la réduction du déficit public. Celui-ci a été révisé à la hausse à 5,5 % du PIB l'an passé. Et la situation, pour cette année, compte tenu de l'instabilité politique née des dernières élections, paraît compliquée. Les marchés s'en inquiètent déjà.

Quoi qu'il en soit, les regards se tournent déjà vers la prochaine loi de finances pour 2025. Les particuliers doivent-ils d'ores et déjà se faire à l'idée qu'un tour de vis fiscal est à l'ordre du jour ? Les premières victimes pourraient bien être les dispositifs liés à l'immobilier (location meublée, MaPrimeRénov'...). Affaire à suivre, donc...

La dette française

L'an passé, la dette française a atteint 110,6 % du PIB. En euros sonnants et trébuchants, elle a crû de 147,6 milliards d'euros en 2023 pour s'établir à 3 101,2 milliards. Presque aucun gouvernement n'est parvenu à la réduire depuis 1974.

Dispositif Pinel : un nouveau zonage

Un arrêté publié récemment modifie le zonage « A/B/C » qui est utilisé, en particulier, pour déterminer les zones éligibles aux aides à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété. Objectif affiché par les pouvoirs publics avec ce nouveau zonage : faciliter la construction de logements intermédiaires et l'accès à la propriété pour plus de 3 millions d'habitants. Rappelons que le territoire français est découpé en plusieurs zones (A bis, A, B1, B2 et C) qui reflètent la tension du marché du logement. Les zones les plus tendues correspondant à la lettre A et les moins tendues à la lettre C. Ainsi, 865 communes ont vu leur zonage modifié. Dans le détail, 675 communes ont « basculé » en zone B1, 142 vers la zone A et 48 vers la zone A bis. Ces nouvelles communes entrantes deviennent ainsi éligibles notamment au dispositif Pinel.

Arrêté du 5 juillet 2024, JO du 11



Épargne solidaire : 30 Md€ d'encours

Selon le dernier baromètre de la finance solidaire publié par FAIR - La Croix, l'épargne solidaire a atteint un encours de 30,2 milliards d'euros en 2023, soit 4 milliards d'euros supplémentaires par rapport à 2022. Une croissance portée par des conditions de marché positives et par des souscriptions en hausse. Globalement, les financements solidaires réalisés en 2023 ont permis de soutenir 1 470 projets à impact social ou environnemental (16 000 emplois créés, 2 100 personnes relogées, 13 000 personnes alimentées en électricité renouvelable, 2 600 hectares d'agriculture biologique...).

Des nouveautés dans le secteur des SCPI

Le secteur des SCPI a connu récemment quelques changements importants qui viennent moderniser ce véhicule de placement populaire.

Première nouveauté, les SCPI sont désormais autorisées à acquérir, de façon directe ou indirecte, installer, louer ou exploiter tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris à revendre l'électricité produite. La vente de l'électricité produite ayant ainsi vocation à rapporter, à côté des revenus fonciers et financiers, des revenus commerciaux. Des revenus qui profiteront aux associés.

Autre changement introduit, les SCPI doivent désormais procéder à une évaluation semestrielle de leurs actifs. Jusqu'à présent, cette évaluation était annuelle. L'intérêt de cette mesure étant d'améliorer l'information à destination des investisseurs.

Enfin, le montant nominal de souscription de 150 € par part est supprimé. Une bonne nouvelle pour les épargnants. Les sociétés de gestion peuvent ainsi rendre les SCPI plus accessibles encore aux particuliers en fixant des montants de parts plus modestes. Cette suppression peut permettre également la mise en place de nouveaux modes d'investissement comme les versements programmés.

Ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, JO du 4

Fonds en euros : quel rendement en 2024 ?

En 2024, à quelle rémunération doit-on s'attendre s'agissant des fonds en euros ? Même si les chiffres sont loin d'être arrêtés, les épargnants pourraient tabler sur un taux moyen de 2,5 % (2,6 % en 2023) cette année. Un très léger recul qui peut s'expliquer par plusieurs facteurs, selon le cabinet Facts & Figures. Tout d'abord, le taux du Livret A

devrait baisser de -0,25 à -0,50 % en février 2025. Quel rapport avec les fonds en euros ? Les assureurs alignent souvent le rendement de leurs contrats sur celui du Livret A afin de concurrencer l'épargne réglementée. Ensuite, les assureurs n'auront pas la possibilité de piocher dans leurs provisions pour participation aux bénéfices pour rehausser

leur taux de rendement. Un levier qu'ils ont déjà actionné en 2022 et 2023.

Enfin, au regard des performances des marchés financiers, la poche actions des fonds en euros ne devrait pas contribuer positivement au rendement de l'actif général comme elle l'avait fait en 2023.

Affaire à suivre, donc...

L'assurance-vie et le PER se mettent au private equity

Les pouvoirs publics ont publié une série de textes permettant aux assureurs de proposer du private equity au sein de l'assurance-vie et du Plan d'épargne retraite. Ainsi, en pratique, ces derniers pourront (à compter du 24 octobre 2024) y intégrer les organismes de financement spécialisés, les fonds professionnels de capital investissement, les fonds professionnels à vocation générale ainsi que les fonds européens d'investissement de long terme (ELTIF). Autre apport de ces textes, la procédure à suivre pour les assurés afin de sélectionner des fonds ouverts à des investisseurs professionnels pouvant être éligibles dans le cadre de l'assurance-vie est définie. Ainsi, les assurés devront notifier à leur établissement, sur support papier ou sur tout autre support durable, leur souhait d'être traités comme des clients possédant

l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour comprendre les risques qu'ils courent en sélectionnant des titres financiers ou des unités de compte en private equity et prendre leurs propres décisions d'investissement.

Décrets n° 2024-713 et n° 2024-714 du 5 juillet 2024, JO du 7



DAZLEVY/ETTY IMAGES

LE CHIFFRE

3,62%

Bonne nouvelle pour les investisseurs : selon les derniers chiffres publiés par les cabinets de courtage, les taux des crédits immobiliers continuent de baisser. Une baisse qui redonne donc du pouvoir d'achat à ceux qui sont à la recherche d'un bien immobilier. Concrètement, il est possible aujourd'hui d'emprunter en moyenne à 3,62 %, hors assurance (3,49 % sur 15 ans, 3,50 % sur 20 ans et 3,60 % sur 25 ans), soit une baisse de 58 points de base depuis décembre 2023.



◀ Au même titre que les bijoux et les ouvrages en métaux précieux, l'or d'investissement doit se voir apposer un poinçon qui identifie, notamment, le fondeur.

Faut-il se laisser tenter par l'or ?

Il existe deux façons d'investir dans l'or : or physique ou or papier. Un actif réputé pour son caractère de valeur refuge en temps de crise.

Dans un contexte géopolitique tendu, avec une perspective de baisse des taux d'intérêt et une perte de confiance des investisseurs, les placements en or ont retrouvé leur statut de valeur refuge. Mais ces placements d'un genre particulier assurent-ils véritablement ce rôle ? Et est-ce un actif rentable ? Éléments de réponse.

Une valeur refuge ?

Une valeur refuge est un investissement qui offre une protection en période d'incertitude. Un actif qui se caractérise par sa stabilité et sa capacité à résister aux crises, avec une tendance à prendre de la valeur lorsque l'économie fléchit, contrairement aux investissements traditionnels qui sont plus vulnérables aux variations économiques et à la volatilité des marchés financiers. Généralement, une valeur

refuge s'appuie sur un actif palpable, concret...

Il s'agit bien souvent de matières premières ou de biens tangibles, comme des biens immobiliers ou des métaux précieux.

Attention toutefois, même si l'or constitue une réserve de valeur et tend à jouer un rôle d'amortisseur, il faut bien comprendre que le marché de ce métal précieux reste plutôt volatil. En effet, même si les marchés financiers sont en pleine tempête, les cours de l'or ne vont pas monter automatiquement.

Quelle rentabilité ?

Comme on peut l'entendre dire ou le lire, la détention physique d'or ne rapporterait rien. Certes, l'or ne génère pas de revenus. Pas de dividendes ou d'intérêts à l'instar des actions ou des obligations. Seule l'évolution de son cours lui confère sa valeur. Ce qui n'est pas négligeable au regard de ses performances passées. En effet, selon une étude récente portant sur la rentabilité de l'or, il s'avère que depuis 1971, les investisseurs qui ont acheté puis revendu de l'or en dollars ont gagné 8,33 % par an en moyenne, quelles que soient les années d'achat et de revente. Et depuis que l'or est coté en

euros (depuis 1999), la moyenne de tous les rendements annuels sur toutes les périodes possibles s'établit à 8,69 %. Concrètement, ces investisseurs ont, en moyenne, multiplié leur mise par plus de deux, tous les dix ans, et pendant un demi-siècle.

Comment investir ?

Les pièces et les lingots

L'or physique peut être acquis sous la forme de lingots, de barres ou de plaquettes. Et attention, lors de l'achat, il conviendra d'être particulièrement vigilant quant à leur degré de pureté. Car si les lingots ne respectent pas certains critères, ils seront considérés comme des biens de collection, voire comme de l'or industriel, et subiront alors une décote importante. Le prix d'un lingot (1 000 g) dépassant désormais les 72 000 €, de nombreux investisseurs privilégient l'acquisition de pièces d'or, majoritairement le napoléon, au prix beaucoup plus accessible. Les pièces ainsi acquises ne doivent alors comporter ni coups ni rayures.

L'or papier

Les contraintes liées à la détention de pièces et de lingots d'or (sécurité, assurances), ainsi que les frais d'acquisition souvent prohibitifs, ont favorisé le développement de l'or papier, c'est-à-dire des titres ou des fonds dont le cours est directement indexé sur le prix de l'or. Ces titres se négociant sur les marchés financiers. Lorsque ces titres sont cotés en euros, ils peuvent subir les risques de change liés à une éventuelle baisse du dollar, monnaie de cotation de l'or. En outre, certains fonds sont investis sur des actions de sociétés cotées dont l'activité est liée à la recherche, à la vente ou à l'extraction de l'or. Attention dans ce cas, le cours des sociétés de prospection et d'exploitation minière est souvent plus instable que le prix de l'or lui-même.

Quoi qu'il en soit, que le choix de l'investisseur se porte sur l'or physique ou papier, ce type d'actif ne doit pas représenter plus de 10 % d'un patrimoine financier.



H. WOOTEN/GETTY IMAGES

Quelle fiscalité ?

La cession d'or physique ou d'or papier est soumise à une taxation.

Pour la cession d'or physique, le vendeur peut choisir entre :

- **une taxe forfaitaire sur les métaux précieux**, dont le taux est fixé à 11 %, à laquelle s'ajoute la CRDS de 0,5 %, soit un total de 11,5 %. Une taxe qui s'applique sur le produit de la vente.

- **le régime des plus-values sur les biens meubles**. Dans ce cadre, la plus-value est taxée à hauteur de 36,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux) après application d'un abattement de 5 % annuel à partir de la troisième année de détention.

Pour la cession d'or papier, la fiscalité applicable est celle du régime des plus-values de cession des valeurs mobilières. Dans le détail, la plus-value dégagée est taxée par défaut au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % ou sur option à l'impôt sur le revenu.

À noter que si l'or papier est logé notamment dans une assurance-vie, un contrat de capitalisation ou un PER, c'est la fiscalité spécifique de ces enveloppes qui s'appliquera en lieu et place de la fiscalité des valeurs mobilières.

Acquérir un bien immobilier à rénover

Un bien immobilier ancien à rénover peut vous faire profiter d'un rendement attractif et constituer une opportunité de réaliser une belle plus-value.

L'achat d'un bien immobilier ancien nécessitant des travaux importants peut constituer une bonne opportunité pour les investisseurs à la recherche d'un bien à prix contenu et à rentabilité attractive. Explications.

Le charme de l'ancien

En vous tournant vers un bien immobilier ancien qui nécessite des travaux d'ampleur, vous pourrez obtenir des prix intéressants. En effet, ce type de bien se négocie généralement avec une décote allant de 10 à 30 %. Une décote qui, même après travaux, va vous permettre

► *Un bien ancien à rénover permet de bénéficier d'une décote importante à l'achat et donc d'une plus-value potentielle à la revente.*

d'obtenir une rentabilité plus élevée qu'un bien neuf ou ancien déjà rénové.

À noter également qu'en rénovant un bien immobilier, vous augmentez vos chances de générer une plus-value au moment de la revente.

Attention toutefois, faites-vous accompagner par un professionnel du bâtiment lors des visites pour déterminer l'enveloppe des travaux.

En moyenne, comptez 1 300 € le m² pour une rénovation d'ampleur. Sachant évidemment que le coût de la rénovation sera fonction de la surface, des éléments à remplacer, de la complexité du chantier et de la qualité des matériaux et équipements choisis. La prestation sera évidemment plus chère si vous souhaitez du sur-mesure plutôt que des matériaux standards.

Si des travaux trop importants doivent être envisagés ou si votre budget ne peut pas suivre, passez votre chemin !

Autre intérêt, les biens anciens « dégradés » sont le plus souvent situés dans les centres-villes. Des emplacements où le marché locatif



est généralement tendu et dynamique. Vous vous assurez ainsi d'attirer les candidats et de louer plus facilement votre bien.

Créer du déficit foncier

Afin d'alléger le coût des travaux de rénovation, vous pouvez jouer sur le levier fiscal. En effet, un bailleur qui loue un logement nu déclare ses revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers.

Lorsqu'il est soumis à un régime réel, il peut déduire certaines charges qu'il a supportées pour la mise en location (travaux d'amélioration, d'entretien ou de réparation). Après imputation de ces charges, si un résultat négatif apparaît, le déficit foncier ainsi constaté peut être imputé sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (21 400 € au titre de travaux de rénovation énergétique dans une passoire thermique).

Et si le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier, l'excédent est alors imputable sur les revenus globaux des 6 années suivantes. Sachant que la fraction du déficit supérieure à 10 700 € et celle qui provient des intérêts d'emprunt sont imputables sur les seuls revenus fonciers des 10 années suivantes.

ATTENTION *L'imputation des déficits n'est définitivement acquise qu'à condition que le logement demeure affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant celle de l'imputation.*

Profiter des aides de l'État

Lorsque vous effectuez des travaux destinés à améliorer la performance énergétique d'un logement qui vous appartient, vous pouvez bénéficier du dispositif MaPrimeRénov'. Cette aide est accessible notamment aux propriétaires occupants et bailleurs. En revanche, les personnes morales (par exemple, les SCI) n'y sont pas éligibles.

Cette aide financière de l'État vous est accordée sous réserve de satisfaire à un certain nombre de conditions. Ainsi, par exemple, le montant de la prime varie en fonction des

ressources du foyer fiscal et des matériaux et équipements éligibles.

Il faut savoir que depuis 2024, l'aide MaPrimeRénov' est déclinée en trois volets :

- MaPrimeRénov' Parcours par geste désigne l'aide principale pour réaliser un ou plusieurs travaux d'isolation, changer son système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné ;

Quelques chiffres

11,6 %

Selon une étude de SeLoger, un appartement renové fait augmenter en moyenne, le prix de vente de 11,6 %, comparé à un bien avec des caractéristiques équivalentes et dans un état standard.

7 %

Ne pas oublier les frais de notaire qui représentent environ 7 % du prix d'achat.

- MaPrimeRénov' Parcours accompagné, pour les travaux d'ampleur permettant un gain de deux classes énergétiques au minimum ;

- MaPrimeRénov' Copropriété, pour la rénovation des parties communes en copropriété et pour les travaux d'intérêt collectif en parties privatives.

Pour connaître le montant de l'aide et déposer une demande, les contribuables doivent se connecter sur www.maprimerenov.gouv.fr. Différentes pièces seront demandées pour constituer un dossier : devis des travaux envisagés, pièce d'identité, informations fiscales... Une fois la prime accordée, les travaux pourront débuter. Lorsque ces derniers auront été réalisés, les contribuables devront se connecter à nouveau sur le site de MaPrimeRénov' et transmettre notamment des factures.

Comment mutualiser ses plafonds d'épargne retraite

Un ordre d'imputation des cotisations retraite doit être respecté pour pouvoir utiliser au mieux les plafonds mutualisés entre époux ou partenaires pacsés.



WESTERN UNION / ALAMY

Les titulaires d'un Plan d'épargne retraite (PER) peuvent, chaque année, déduire fiscalement le montant de leurs cotisations dans la limite d'un plafond. Pour les couples mariés ou pacsés, il est possible de mutualiser ces plafonds. Ce qui permet à un membre du couple de profiter des plafonds inutilisés de son conjoint. Une mutualisation qui doit respecter certaines règles. Explications.

Déclarer son épargne retraite

Les plafonds de l'épargne retraite sont calculés chaque année par l'administration fiscale et pour chaque membre du foyer fiscal. Ces plafonds sont d'ailleurs indiqués dans l'avis d'imposition.

Dans le détail, il est indiqué le plafond de l'année en cours mais aussi ceux des trois dernières années. Sachant que si, au bout de 3 ans, l'épargnant n'utilise pas entièrement ses plafonds, ces derniers sont perdus définitivement. Si l'épargnant souhaite profiter des plafonds de son conjoint, il ne doit pas oublier de l'indiquer à l'administration fiscale (en cochant la case 6QR de la déclaration des revenus).

Suivre une méthode

Quelques règles doivent être respectées pour pouvoir utiliser les plafonds de son conjoint. Prenons un exemple. Patrick et Sophie sont mariés et n'ont pas d'enfants à charge. En 2023, Sophie a ouvert un PER individuel sur lequel elle a versé 35 000 €. Patrick n'a pas d'activité professionnelle. Sophie a perçu, entre 2020 et 2023, une rémunération nette de frais professionnels de 100 000 €. Pour imputer les cotisations versées par Sophie, il convient en premier lieu d'imputer les cotisations sur les plafonds de Sophie : sur le plus récent puis sur ceux des trois années antérieures, du plus ancien au plus récent. Ensuite, le reliquat peut être imputé sur les plafonds de Patrick en suivant la même chronologie.

Au final, les cotisations auront épuisé intégralement les plafonds de Sophie et une partie de ceux de son mari à hauteur de 3 000 €.

À noter que l'année suivante, le reliquat du plafond de 2020 (1 052 €) sera définitivement perdu.

Imposition	
Revenu imposable	100 000 €
Nombre de parts	2
Quotient familial	50 000 €
Tranche marginale d'imposition	30 %

Plafonds de déduction		
	Sophie	Patrick
Plafond non utilisé pour les revenus de 2020	8 000 ⁽¹⁾	4 052 ⁽²⁾
Plafond non utilisé pour les revenus de 2021	8 000	4 114
Plafond non utilisé pour les revenus de 2022	8 000	4 114
Plafond calculé sur les revenus de 2022	8 000	4 114
Plafonds non utilisés imputables sur les cotisations versées en 2023	32 000	16 394

(1) 10 % des revenus d'activité dans la limite de 8 plafonds annuels de la Sécurité sociale ; (2) Étant sans activité, le plafond de Patrick correspond à 10 % du plafond annuel de la Sécurité sociale

Les « 7 Magnifiques », ces techs qui dominent la Bourse mondiale

Apple, Amazon, Alphabet, Meta, Microsoft, Tesla et Nvidia, ces entreprises qui enflamment la Bourse pour leur statut de leader dans leur domaine.

Deux ans maintenant que les investisseurs n'ont plus que ces champions en tête, ceux que l'on appelle les « 7 Magnifiques ». Comprenez par là le club des Gafam (Alphabet, maison mère de Google, Amazon, Meta qui possède Facebook, Apple et Microsoft) auquel sont venus se greffer le constructeur de véhicules électriques Tesla et Nvidia, l'emblème de l'intelligence artificielle (IA). Une appellation qui fait référence au film « Les 7 Samourais » que le japonais Akira Kurosawa réalisa en 1954 mais que l'on connaît davantage via « The Magnificent Seven », le « remake » que John Sturges réalisa six ans plus tard et diffusé en France sous le titre « Les 7 Mercenaires ».

3 000 milliards de dollars

Comme dans le scénario de ce film, où sept experts dans leur domaine défendent un village contre les attaques de bandits mexicains, nos « 7 Magnifiques » de Wall Street sont considérés comme les spécialistes de leur secteur qu'il faut donc absolument détenir en portefeuille car ils en resteront les leaders incontestés. L'engouement a été extraordinaire, à tel point que trois de ces entreprises américaines, Apple, Microsoft et Nvidia, ont réussi l'exploit de dépasser le seuil des 3 000 milliards de dollars de capitalisation boursière, soit quelque 9 000 milliards à elles trois, contre seulement 500 milliards en 2010.

Une star, Nvidia

Si Apple, Alphabet, Microsoft, Amazon et Meta Platforms sont ancrés dans le paysage technologique et boursier depuis de nombreuses années, le phénomène « Nvidia » est



plus récent, né de la vague d'euphorie liée à la révolution de l'intelligence artificielle. Le groupe conçoit, en effet, des puces qui permettent d'accélérer les calculs dans les centres de données nécessaires au développement de toutes les fonctionnalités liées à l'IA. L'action, qui a encore bondi de 150 % cette année, représente 6 % du poids de l'ensemble de l'indice S&P 500. Ces « Magnifiques » connaissent un parcours fabuleux, avec des bonds de 92 % à plus de 2 700 % en cinq ans, la seule petite fausse note revenant, pour autant, à Tesla, pris dans la tourmente d'un marché de la voiture électrique au ralenti et en proie à une sévère guerre des prix.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Alphabet	+20,4 %	+170,9 %
Amazon	+29,2 %	+92,7 %
Apple	+20,9 %	+339,8 %
Meta Platforms	+75,9 %	+173,3 %
Microsoft	+26,9 %	+199,1 %
Nvidia	+146,1 %	+2716,5 %
Tesla	-12,6 %	+1295,6 %

Tout ce qu'il faut savoir sur le statut de loueur en meublé non professionnel

Zoom sur les critères et les règles à respecter pour pouvoir profiter de ce régime fiscal particulier.



En matière d'immobilier locatif, une tendance forte se dessine : les bailleurs se tournent de plus en plus vers la location meublée touristique. Un mode de location qui a connu un essor particulier grâce notamment aux plates-formes d'intermédiation comme Airbnb, Aritel, Booking ou Morning croissant. Selon les derniers chiffres 2024 établis par le ministère de l'Économie, le nombre de meublés de tourisme est estimé à 1,2 million, soit un chiffre multiplié par 4 depuis 2016. Un succès qui a incité les pouvoirs publics à récemment réduire les avantages fiscaux associés à ce type de location. L'occasion de faire le point sur le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP).

Vous avez dit LMNP ?

Le statut de loueur en meublé non professionnel est, comme son nom l'indique, un régime fiscal qui s'adresse aux particuliers qui louent des biens immobiliers meublés. Ce statut LMNP fait bénéficier de certains avantages fiscaux tout en générant des revenus locatifs.

Pour pouvoir être considéré comme un loueur en meublé non profes-

sionnel, trois conditions doivent être remplies :

- un membre du foyer fiscal au moins ne doit pas être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- les recettes locatives annuelles doivent être inférieures à 23 000 € ;
- les recettes locatives doivent être inférieures à l'ensemble des autres revenus du foyer fiscal. Ces derniers comprennent : les traitements et salaires, les bénéfices industriels et commerciaux (BIC) autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, les bénéfices agricoles, les bénéfices non commerciaux (BNC) et les revenus des gérants et associés.

Aménager le logement

Autre condition pour bénéficier du statut de loueur en meublé non professionnel, le bien loué doit, sans surprise, être meublé.

Concrètement, est qualifié de « meublé » un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

Un décret du 31 juillet 2015 précise d'ailleurs la liste de ces (11) éléments mobiliers obligatoires :

- de la literie comprenant couette ou couverture ;
- un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- des plaques de cuisson ;
- un four ou un four à micro-ondes ;
- un réfrigérateur et un congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température infé-

rieure ou égale à - 6 °C ;

- de la vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- des ustensiles de cuisine ;
- une table et des sièges ;
- des étagères de rangement ;
- des luminaires ;
- du matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Quelles modalités d'imposition ?

Fiscalement, la location meublée touristique est considérée par nature comme une activité commerciale.

Ainsi, les personnes qui louent, à titre habituel, des logements meublés non classés sont en principe imposés, au titre des revenus de cette activité, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Ainsi, si les recettes annuelles du bailleur sont inférieures à 15 000 € (77 700 € avant le 1^{er} janvier 2024), le revenu imposable est soumis par défaut au régime micro-BIC. Ce revenu imposable étant déterminé par application aux recettes d'un abattement forfaitaire pour frais de 30 % (50 % avant le 1^{er} janvier 2024).

PRÉCISION Suite aux changements récents apportés par la dernière loi de finances au statut de loueur en meublé non professionnel, l'administration fis-

5
millions

Airbnb revendique avoir dépassé les 5 millions d'hôtes à travers le monde en 2023.

120
jours

Une résidence principale ne peut être louée plus de 120 jours par an.

DES OBLIGATIONS SOCIALES

Si les recettes tirées de la location de votre meublé touristique sont supérieures à 23 000 € par an, vous serez redevable de cotisations sociales. Selon le montant de vos recettes, vous relèverez du régime de la micro-entreprise, du régime général de la Sécurité sociale ou de la Sécurité sociale pour les indépendants (ex-RSI).

cale avait décidé, début 2024, de mettre en place un moratoire sur l'application des nouvelles règles. Cette décision permettait aux bailleurs de continuer, pour les revenus 2023, à bénéficier du régime micro-BIC pour leurs revenus locatifs même si ces derniers avaient excédé le nouveau plafond de recettes de 15 000 €, les faisant ainsi basculer vers le régime réel. Mais saisi par plusieurs associations représentant les professionnels du tourisme, le Conseil d'État a annulé ce moratoire pour l'avenir.

Si cette activité de location dépasse ce plafond de 15 000 €, le bailleur relève du régime réel. Dans ce cadre, il pourra imputer ses déficits d'exploitation sur ses bénéfices réalisés au cours de l'année et sur les 10 années suivantes (régime LMNP). Autre avantage, il pourra également pratiquer l'amortissement du bien immobilier, c'est-à-dire déduire du résultat de chaque année, mais dans certaines limites, une annuité d'amortissement équivalente à la dépréciation théorique de l'immeuble. Un amortissement qui est calculé généralement sur 30 ans. Cette durée d'amortissement est une moyenne, car chaque composante a

une durée d'amortissement qui lui est propre (mobilier sur 5 ans, toiture sur 25 ans...).

Ce régime permet aussi de déduire des charges pour leur montant réel (par exemple, les intérêts d'emprunt, les frais de gestion).

Des formalités nécessaires

Dès le début de son activité de location de bien immobilier touristique, le bailleur doit demander son inscription au répertoire Sirene de l'Insee (Cerfa n° 11921*05). Une formalité gratuite a réalisé auprès du greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué. Cette démarche accomplie, un numéro est attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter chaque année sur la déclaration complémentaire de revenus du bailleur.

Autre point important, la location de logements meublés touristiques constitue par nature une activité commerciale professionnelle imposable à la cotisation foncière des entreprises (CFE).

Toutefois, peuvent notamment être exonérées de cet impôt les personnes qui louent occasionnellement une partie de leur résidence principale ou secondaire.

+52%

Augmentation du nombre de contribuables déclarant des revenus issus de la location meublée entre 2017 et 2021.

Source : rapport parlementaire
Le Meur, juillet 2024



LOGEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Si vous êtes propriétaire d'un appartement, pensez à vérifier, avant de le donner en location meublée, que le règlement de copropriété n'interdit pas ce type de location. Et si rien n'est prévu, sachez que l'assemblée de copropriété peut voter une interdiction ou une limitation des meublés touristiques.

Chevaux de course : opter pour une écurie de groupe

Tous les passionnés de course hippique rêvent de posséder leur propre cheval. Un investissement aussi excitant que risqué qu'il est conseillé, lorsqu'on n'est pas du métier, de réaliser à plusieurs via l'achat de parts dans une écurie de groupe.

Au moins 10 000 €

Si le ticket d'entrée pour devenir actionnaire d'une écurie de groupe varie d'une structure à l'autre, il est rarement inférieur à 10 000 €. Une somme importante mais moindre que celle qu'il faut déboursier pour être l'unique propriétaire d'un cheval de course. En outre, l'investissement ne porte pas sur un seul cheval mais sur tous ceux qui sont détenus par l'écurie.

Pas d'impôt sur le revenu ?

En principe, les gains du propriétaire d'un cheval de course ou de parts dans une écurie ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu. Une exonération qui ne sera retenue que si le propriétaire se borne à assurer l'entretien du cheval sans jouer aucun rôle dans son élevage ou son entraînement.



Une approche de diversification qui réduit les risques de voir sa « mise » perdue si l'animal se blesse, tombe malade ou perd l'envie de courir. Autre avantage et non des moindres : la prise en charge des chevaux (achat, élevage, soins, entraînement, saillies, revente...) sera réalisée par des professionnels aguerris.

Gagner quoi ?

Il s'agit d'abord d'un investissement plaisir qui offrira à l'actionnaire et à ses proches le frisson de voir leurs chevaux engagés dans les hippodromes, d'être accueillis dans les haras lors des entraînements et de partager leur

▲ Ces clubs d'investissement spécialisés permettent d'acquérir et faire courir des chevaux d'exception.

passion des chevaux avec les autres copropriétaires.

Financièrement, les retours sur investissement vont provenir des résultats obtenus lors des courses, des plus-values réalisées lors des opérations d'achat-revente de chevaux valorisés et des activités d'élevage : vente de poulains, de saillies, de parts d'étalon ou de poulinière... Des sources variées qui permettront de faire face aux coûts de gestion de l'écurie et, lorsqu'un champion se révélera, d'enrichir l'écurie et l'ensemble de ses actionnaires.

Paiement différé de droits de succession

Suite à un héritage, je suis redevable de droits de succession d'un montant élevé. Je souhaite acquitter ces sommes plus tard. J'ai entendu parler du paiement différé. Pouvez-vous m'en dire plus ?

Ce dispositif vous permet de différer le paiement des droits de succession lorsque la transmission porte notamment sur la nue-propriété des biens composant la succession (présence d'un conjoint survivant). Ce report d'imposition se fera moyennant le versement d'intérêts (taux de 2,2 % en 2024) et cessera dans les 6 mois suivant la réunion de l'usufruit à la nue-propriété ou en cas de cession partielle ou totale de ces droits.

Fiscalité applicable lors de la vente d'une œuvre d'art

Je souhaite me séparer d'une œuvre d'art. Compte tenu de sa forte valorisation, je pense réaliser une importante plus-value lors de la vente. Comment cette plus-value sera-t-elle imposée ?

Les cessions d'œuvres d'art sont, en principe, soumises à la taxe sur les objets et métaux précieux. Cette taxe forfaitaire est calculée sur le prix de cession de l'œuvre (ou de sa valeur en douane). Son taux est fixé à 6 %, auquel s'ajoute la CRDS au taux de 0,5 %. Cependant, vous avez la possibilité d'opter pour le régime de droit commun des plus-values au taux de 19 % (+ PS de 17,2 %) après abattement pour durée de détention.

Démembrement de propriété et paiement de la taxe foncière

Je viens d'hériter de la nue-propriété d'un bien immobilier. Est-ce moi ou l'usufruitier qui doit prendre en charge le paiement de la taxe foncière ?

En principe, la taxe foncière doit être établie au nom de l'usufruitier car c'est lui qui perçoit les loyers du logement s'il est loué ou qui peut en avoir l'usage. Étant précisé que votre nom doit également apparaître sur l'avis de taxe foncière. Mais cette indication n'a pas pour effet de vous rendre solidaire de l'usufruitier pour le paiement de l'impôt. Sachez toutefois que, selon les relations que vous entretenez avec l'usufruitier, vous pouvez établir avec lui une convention dans laquelle vous convenez de la répartition du montant de cette taxe.

*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

