

JUILLET-AOÛT 2025

Transmettre
votre entreprise
avec un Pacte
Dutreil

L'imposition
des plus-values
immobilières

Souscrire une
assurance-vie
pour un mineur

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

L'actualité juridique et fiscale
des épargnants et des investisseurs

Chiffres-clés

3,35 %

Taux moyen des crédits immobiliers sur 20 ans à fin juin 2025 (3,45 % en janvier 2025).

Source : Emprunts

6,8 Md€

La collecte en private equity a progressé de 6,8 Md€ en 2024 (+34 % par rapport à 2023).

Source : France Invest

0,2 %

Hausse des prix de l'immobilier au niveau national au mois de juin 2025 (1 % sur le premier semestre).

Source : Les Echos

Ils ont dit...

« Nous ne reviendrons pas sur la suppression de l'ISF. »

Éric Lombard, ministre de l'Économie et des Finances

La lettre patrimoniale est éditée par la société **Les Echos Publishing** - 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15 - SAS au capital de 1 728 750 euros - 381 123 868 RCS Paris / Service abonnements : 5, rue Sophie Germain - CS 1007 - 86061 POITIERS Cedex 9 - Tél. : 05 49 60 20 60 / **Directeur de la publication** : Pierre LOUETTE / **Directeur de la rédaction** : Laurent DAVID / **Rédacteur en chef** : Frédéric DEMPURÉ / **Rédacteur en chef adjoint** : Christophe PITAUD / **Chef de rubrique fiscale** : Marion BEUREL / **Chef de rubrique patrimoine** : Fabrice GOMEZ / **A collaboré à ce numéro** : Delphine TILLALUX / **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

Relancer l'investissement immobilier !

Hausse des taux d'intérêt, disparition programmée du dispositif Pinel, durcissement des règles fiscales des locations meublées, imposition lourde des revenus fonciers, l'investissement locatif n'est pas gâté, c'est le moins que l'on puisse dire ! Résultat : les investisseurs mettent de moins en moins de logements en location, quand ils ne retirent pas les anciens du marché, alors que la demande n'a jamais été aussi forte... Une situation ubuesque qui a conduit le gouvernement à commander un rapport à deux parlementaires. Un rapport dévoilé très récemment qui propose une série de mesures fortes pour redynamiser l'investissement locatif. Il est ainsi proposé d'ouvrir l'amortissement aux biens mis en location longue durée sans distinction du caractère nu ou meublé de la location, d'accorder des bonus d'amortissement aux bailleurs qui proposent des loyers inférieurs aux prix du marché, de quadrupler le plafond d'imputation du déficit foncier, d'exclure de l'assiette de l'IFI immobilier mis en location longue durée ou encore de ramener à 20 ans la durée de détention permettant d'être exonéré d'impôt sur les plus-values. Des propositions dont on espère que certaines seront adoptées ! Nous vous tiendrons bien entendu au courant. En attendant, nous vous souhaitons de passer un très bel été.



Gaëtan JULIE
Président Groupe FIGA

Mis sous presse le 8 juillet 2025 • Dépôt légal juillet 2025
Imprimerie MAQPRINT (87) • Photo couverture : Digital Art / Getty images



Un nouveau label pour mobiliser l'épargne des Européens



Quelques chiffres

2026

Date de mise en place du label.

52%

des Français jugent utile la création d'un tel label.

Source : sondage Ifop

20%

de l'épargne de la zone euro est investi à l'étranger.

Source : Bercy

Près d'une dizaine d'États membres de l'Union européenne (France, Allemagne, Espagne, Italie, Pays-Bas, Luxembourg...) viennent de signer un accord visant à créer un label baptisé « Finance Europe ». L'objectif étant de flécher l'épargne des particuliers vers des produits destinés à financer les entreprises du Vieux Continent. D'après les pouvoirs publics, les Européens détiennent un immense réservoir d'actifs financiers, estimé à près de 35 000 Md€, dont seule une part limitée est aujourd'hui orientée vers l'investissement de long terme et le financement de l'économie européenne.

Dans le même temps, l'Union euro-

Ouvert à tous les États membres de l'UE

Ce projet de label ne constitue pas une réglementation européenne, mais procède d'une initiative intergouvernementale coordonnée, ouverte à tous les États membres souhaitant y participer.

péenne doit faire face à des besoins de financement massifs pour ses priorités stratégiques : transition écologique, innovation numérique, infrastructures critiques. Des défis qui, d'ici 2030, nécessiteront un investissement supplémentaire estimé à 800 Md€.

Des critères à respecter

En pratique, le label « Finance Europe » n'est pas un nouveau produit financier mais une indication que le produit dans lequel les particuliers vont investir respecte certains critères :

- au moins 70 % des actifs collectés sont investis dans l'Espace économique européen ;
- les produits sont prioritairement investis en actions, pour contribuer au financement en fonds propres des entreprises européennes ;
- l'horizon de placement est fixé au minimum à 5 ans ;
- les actifs investis ne bénéficient pas d'une garantie publique.

Pour inciter les épargnants à réaliser des versements sur ces produits, chaque pays signataire est invité à appliquer à leurs produits financiers une enveloppe fiscale attractive.

Précisons que les banques, les assurances et les sociétés de gestion seront autorisées à estampiller leurs produits « Finance Europe » à condition de respecter un référentiel commun (les contrôles seront effectués par les autorités ou les agences nationales compétentes de chacun des États membres). Affaire à suivre, donc...

Déficit foncier : comment profiter du doublement du plafond ?

Si vous projetez de faire réaliser des travaux de rénovation énergétique dans votre bien locatif, sachez qu'il vous reste quelques mois pour profiter du doublement du plafond d'imputation du déficit foncier. Prévu par la loi de finances rectificative pour 2022, ce doublement du plafond (soit 21 400 € au lieu de 10 700 €) est accordé sous certaines conditions :

- le déficit foncier doit être le résultat de dépenses de travaux de rénovation énergétique ;
- le logement doit passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D, au plus tard le 31 décembre 2025 ;
- les travaux doivent être payés entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Loi n° 2022-1499 du 1^{er} décembre 2022, JO du 2 ; décret n° 2023-297 du 21 avril 2023, JO du 22



Envoi des avis d'impôt sur le revenu

Vous allez recevoir prochainement votre avis d'impôt 2025. Ce dernier sera mis en ligne dans votre espace sécurisé sur impots.gouv.fr entre le 25 juillet et le 1^{er} août prochain.

Si votre avis fait ressortir un droit à remboursement, la somme vous sera créditée fin juillet. À l'inverse, en cas de solde à payer, il vous sera prélevé en une seule fois, le 25 septembre 2025, s'il est inférieur ou égal à 300 €. Mais si le montant restant dû excède 300 €, il fera l'objet de quatre prélèvements d'égal montant, les 25 septembre, 27 octobre, 27 novembre et 29 décembre 2025.

Les tendances 2024 de l'assurance-vie en UC

Dans sa dernière étude, France Assureurs a fait le point sur le marché de l'assurance-vie en unités de compte pour l'année 2024. Globalement, la part des unités de compte dans l'ensemble des versements effectués par les assurés s'est établie à 38,2 % en 2024, en légère baisse par rapport à 2023. Et la collecte nette en unités de compte s'est élevée à +34,4 Md€. Du côté des rendements, en 2024, les unités de compte ont enregistré une performance globale de +4,9 % (après +6,5 % en 2023). Dans le détail, les actions et les fonds à allocations d'actifs ont crû, respectivement, de 8,5 % et de 6,8 %. Une progression qui a également été constatée pour les fonds obligataires (+4,2 %).

D'après France Assureurs, les placements en unités de compte ont contribué à hauteur de 82 % au financement des entreprises. Ce qui représente, en valeur, 493 Md€, qui se décomposent en 322 Md€ en actions, 136 Md€ en obligations et 34 Md€ en immobilier. À noter que la part investie en titres de capital ou de dette (77 %) est bien supérieure à celle observée sur l'assurance-vie en euros (52 %). Et près de la moitié de ces financements productifs se sont orientés vers les entreprises françaises (237 Md€), principalement en actions (133 Md€) et, dans une moindre mesure, en obligations (77 Md€) et en immobilier (27 Md€).

Pas de droit de partage en cas de préciput !

Dans leur contrat de mariage, les époux peuvent convenir d'intégrer une clause de « préciput ». En cas de décès, cette clause offre la possibilité au conjoint survivant de prélever, sans indemnité, sur la communauté, un ou plusieurs biens déterminés avant le partage de la succession.

Dans une affaire récente, une veuve avait prélevé en toute

propriété, en vertu de cette clause, plusieurs biens immobiliers composant la succession.

Quelque temps plus tard, le fisc lui avait adressé une proposition de rectification de la déclaration de succession afin de soumettre au droit de partage de 2,5 % (+ les intérêts de retard) les prélèvements effectués au titre du préciput.

Saisie du litige, la Cour de cassation a rappelé (à l'administration fiscale) notamment que, d'un point de vue civil, le prélèvement préciputaire ne constitue pas une opération de partage. En conséquence, fiscalement, un droit de partage ne doit donc pas être appliqué sur une telle opération.

Cassation civile 1^{re}, 21 mai 2025, n° 23-19870

Dons aux associations : faire rimer générosité et fiscalité

Selon la dernière édition du baromètre de France générosités, les dons des particuliers aux associations consenties en 2024 n'ont progressé que de 1,9 % par rapport à 2023. Une hausse des dons qui compense à peine l'inflation. À noter que 2024 représente la plus faible progression des dons depuis



20 ans, à l'exception de la baisse notable de 2018, marquée par le remplacement de l'ISF par l'IFI. Pourtant, consentir des dons à des associations ouvre droit à un régime fiscal de faveur particulièrement incitatif.

En effet, les dons aux associations ouvrent

droit à une réduction d'impôt égale à 66 % de leur montant, dans la limite de 20 % du revenu imposable, ou égale à 75 % dans la limite de 1 000 € (puis, comme indiqué, à 66 % au-delà de ces 1 000 €) lorsqu'ils sont consentis soit au profit d'organismes d'aide aux personnes en difficulté, soit au profit de fondations reconnues d'utilité publique qui remplissent une mission d'intérêt général de sauvegarde du patrimoine immobilier religieux.

LE CHIFFRE

0,75%

Dans son dernier rapport, l'association européenne des gestionnaires d'actifs (Efama) confirme une tendance observée depuis plusieurs années : les frais de gestion des fonds d'investissement européens continuent de baisser. Entre 2020 et 2024, leur coût moyen a reculé de 21 % pour s'établir à 0,75 %. Et ce dans toutes les catégories d'actifs : actions, obligations, multi-actifs... Cette baisse ayant été initiée par l'essor des Exchange Traded Funds.

♦ Grâce à son régime fiscal de faveur, le Pacte Dutreil facilite les transmissions familiales.

Transmettre son entreprise à moindre coût avec le Pacte Dutreil

Un dispositif particulier, le Pacte Dutreil, permet de bénéficier d'avantages fiscaux lors d'une transmission d'entreprise.

La question de la transmission d'entreprise se pose inévitablement avec l'âge. Cette transmission peut être subie, comme en cas de décès brutal de l'entrepreneur, ou anticipée, notamment par le biais d'une donation. Dans les deux cas, qu'il s'agisse d'une donation ou d'une succession, la transmission des parts ou des actions d'une société peut bénéficier d'une exonération de droits de mutation à hauteur de 75 % de leur valeur. Pour en bénéficier, les titres transmis doivent faire l'objet d'un « Pacte Dutreil ». Tour d'horizon des conditions à respecter pour pouvoir y être éligible.

Vous avez dit « Pacte Dutreil » ?

Créé en août 2003, le Pacte Dutreil a été institué pour préserver les entreprises familiales,

notamment les PME et les ETI, d'un affaiblissement, voire d'une vente, lors du décès du dirigeant. Face à une charge fiscale trop importante, les héritiers se trouvaient souvent confrontés à un dilemme : prélever d'importants dividendes afin de payer les droits de succession, au risque de compromettre la capacité de développement de l'entreprise, ou la céder, souvent à des fonds d'investissement étrangers moins attachés au maintien de l'activité locale. Le Pacte Dutreil a ainsi permis de soutenir la transmission d'entreprise. Entre 2008 et 2024, le nombre d'ETI* en France, alors qu'il ne faisait que baisser auparavant, a progressé de 4 700 à 6 200*. Les plus de 2 000 Pactes Dutreil signés chaque année depuis 2018 n'y sont pas pour rien.

Comment en bénéficier ?

Conclure un engagement collectif de conservation...

Les titres de la société transmis doivent avoir fait l'objet d'un engagement collectif de conservation pris par le donateur ou le défunt, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, avec un

ou plusieurs autres associés de la société. Le dispositif bénéficiant aussi aux transmissions de sociétés unipersonnelles (EURL, Sasu...). D'une durée minimale de 2 ans, l'engagement collectif commence à courir à compter de l'enregistrement de l'acte le constatant (pour un acte sous seing privé) ou de la date de l'acte (pour un acte authentique). L'engagement devant, en principe, être en cours au jour de la transmission.

En outre, l'engagement collectif doit porter sur un certain quota de titres, à savoir au moins :
 - 10 % des droits financiers et 20 % des droits de vote pour une société cotée ;
 - 17 % des droits financiers et 34 % des droits de vote pour une société non cotée.

Ces quotas devant être respectés pendant toute la durée de l'engagement collectif.

Autre condition, la société dont les titres sont transmis doit exercer, de façon prépondérante, une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, peu importe son régime d'imposition.

... et un engagement individuel de conservation

Au jour de la transmission, chaque donataire ou héritier doit également prendre l'engagement individuel, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, de conserver les titres transmis pendant au moins 4 ans à compter de l'expiration de l'engagement collectif de conservation pris précédemment ou de la transmission si l'engagement collectif est réputé acquis.

Occuper une fonction de direction

En outre, l'un des donataires ou héritiers ayant pris l'engagement individuel, ou l'un des associés ayant souscrit l'engagement collectif doit exercer, pendant la durée de l'engagement collectif et les 3 ans qui suivent la transmission, soit son activité professionnelle principale (dans le cas d'une société de personnes) soit une fonction de direction éligible (par exemple, gérant d'une SARL, président d'une SAS...).

* Sources : (Ré)industrialisation : le facteur ETI, KPMG - METI - Septembre 2024 ; DGFIP

Un dispositif efficace ?

Prenons l'exemple d'une entreprise dans le secteur informatique. Âgé de 65 ans, le chef d'entreprise souhaite passer la main à son fils unique en réalisant une donation de la totalité de ses titres (estimés à 1 million d'euros). Voici le coût fiscal d'une telle opération avec et sans Pacte Dutreil.

Sans Pacte Dutreil

Valeurs des titres : 1 000 000 €

Abattement parent-enfant : 100 000 €

Valeur taxable : 900 000 €

Barème progressif des droits de mutation à titre gratuit : 30 %, soit 212 962 €

Réduction de droits de 50 % en cas de donation de titres de sociétés consentie en pleine propriété par un donateur âgé de moins de 70 ans : $212\,962 / 2 = 106\,481$ €

Total des droits de mutation à payer : 106 481 €

Avec un Pacte Dutreil

Valeurs des titres : 1 000 000 €

Base taxable des titres transmis limitée à 25 % de leur valeur (Dutreil) : 250 000 €

Abattement parent-enfant : 100 000 €
 Valeur taxable : 150 000 €

Barème progressif des droits de mutation à titre gratuit : 20 %, soit 28 194 €

Réduction de droits de 50 % en cas de donation de titres de sociétés consentie en pleine propriété par un donateur âgé de moins de 70 ans : $28\,194 / 2 = 14\,097$ €

Total des droits de mutation à payer : 14 097 €

Plus-values immobilières : comment sont-elles imposées ?

Lors de la cession d'un bien immobilier, votre éventuelle plus-value peut être soumise à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Lorsque vous vendez un bien immobilier, vous pouvez réaliser une plus-value qui sera imposée par le fisc. Une imposition qui découle de règles relativement complexes. Explications.

Le calcul de la plus-value

La plus-value que vous réalisez est déclarée et payée par l'intermédiaire du notaire lors de la cession du bien immobilier imposable. Concrètement, la plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession du

bien – duquel sont notamment soustraits les frais de diagnostics obligatoires (amiante, termites) – et son prix d'acquisition. Sachant que, pour le calcul de la plus-value, le prix d'acquisition est majoré d'un montant correspondant à certains frais générés par l'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires du notaire...) et en principe des dépenses de construction, d'agrandissement et d'amélioration que vous avez engagées en tant que propriétaire. Ces frais pouvant être estimés, sans justification, en appliquant un taux forfaitaire fixé à 7,5 % du prix d'acquisition pour les frais d'acquisition et, si le bien immobilier (bâti) a été acquis depuis plus de 5 ans, à 15 % pour les dépenses correspondant aux travaux.

L'imposition de la plus-value

Sur le montant de la plus-value doit être ensuite pratiqué un abattement, dont le taux varie selon la durée de détention. Cet abattement est fixé à 6 % par an entre la 6^e et la 21^e année de détention et à 4 % la 22^e année. Ce qui

► La plus-value imposable lors de la cession d'un bien immobilier peut être diminuée par le jeu des abattements pour durée de détention.



aboutit à une exonération totale d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans de détention. Pour les prélèvements sociaux, l'abattement est de 1,65 % par an entre la 6^e et la 21^e année, puis de 1,60 % pour la 22^e année. Le taux est ensuite fixé à 9 % par an entre la 23^e et la 30^e année. La 30^e année conduisant, là encore, à une exonération totale des prélèvements sociaux. Une fois cet abattement opéré, la somme résiduelle est imposée, au titre du régime des plus-values immobilières, à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Et le vendeur peut être redevable d'une surtaxe sur les plus-values lorsque ces dernières sont supérieures à 50 000 €. Son taux variant entre 2 et 6 % en fonction du montant de la plus-value imposable.

Lorsque le bien immobilier est détenu par une SCI

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers s'applique également aux cessions de biens immobiliers réalisées occasionnellement via une société civile immobilière (SCI) relevant du régime de l'impôt sur le revenu (les plus-values réalisées par une SCI relevant de l'impôt sur les sociétés sont soumises au régime des plus-values professionnelles). Attention, lorsque la SCI réalise des opérations habituelles d'achat-revente de biens immobiliers, les plus-values sont alors soumises aux règles des BIC.

Concrètement, le bien immobilier cédé étant la propriété de la SCI, la plus-value est calculée

en fonction de la date d'acquisition et de cession du bien par la société, mais reste imposable au nom de chaque associé présent à la date de la cession de l'immeuble au prorata des parts détenues. Comme pour les particuliers, la plus-value est diminuée des abattements applicables du fait de la durée de détention. Puis elle est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Cession d'un logement meublé

Pour les opérations effectuées depuis le 16 février 2025, lorsque la cession d'un logement loué meublé dégage une plus-value, les amortissements déduits pendant la période de location sont désormais soustraits de son prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value immobilière de cession.

Toutefois, ne sont pas concernés notamment les logements appartenant à une résidence étudiante ou une résidence-services destinée à accueillir des personnes âgées ou handicapées.

À SAVOIR *Lorsqu'un logement est mis à la disposition gratuite d'un associé à titre de résidence principale, ce dernier peut bénéficier, en cas de cession de l'immeuble par la société, de l'exonération de la résidence principale sur sa quote-part de plus-value.*

Exonération de la résidence principale

Les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du vendeur au jour de la cession sont exonérées. Cette exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément au bien immobilier.

Vous le constatez, la maîtrise des règles fiscales liées à la cession de biens immobiliers peut se révéler complexe et comporte de nombreuses subtilités. Si vous envisagez de vendre l'un de vos biens immobiliers, il est fortement recommandé de vous faire accompagner par un professionnel. N'hésitez pas à contacter le Cabinet. Notre équipe se tient à votre disposition !

Pourquoi ouvrir une assurance-vie dès le plus jeune âge ?

L'assurance-vie peut permettre de doter un enfant d'un capital qui l'aidera à financer ses projets à sa majorité.

L'assurance-vie est souvent perçue comme un placement réservé aux seniors ou aux personnes disposant d'un patrimoine conséquent. Ces préjugés, associés à la crainte d'une épargne immobilisée, peuvent dissuader les plus jeunes d'y recourir. Pourtant, investir dès le plus jeune âge présente plusieurs avantages. Explications.

Le temps : l'allié de l'épargnant

Se pencher sur la question de l'épargne d'un jeune présente un avantage de taille : le temps. Plus on commence à épargner tôt et plus le potentiel de progression de son capital est évidemment important. Avoir le temps, c'est aussi



© PAVSINKO/GETTY IMAGES

Quand ouvrir une assurance-vie ?

Il n'y pas d'âge minimal pour ouvrir une assurance-vie, mais le plus tôt est le mieux ! Elle peut être ouverte directement par les parents ou les grands-parents au profit d'un enfant mineur. Autre point important, ouvrir un contrat au plus tôt permet également de prendre date fiscalement. De sorte qu'à la majorité de l'enfant, le contrat bénéficiera pleinement de tous ses avantages fiscaux.

pouvoir adopter une stratégie d'investissement plus dynamique. En effet, placer une épargne sur du long terme permet de se positionner sur des actifs plus risqués (donc potentiellement plus rémunérateurs) tout en s'assurant que les soubresauts des marchés financiers pourront être compensés par les périodes haussières.

Un produit souple

L'assurance-vie est un outil pertinent pour constituer un capital au bénéfice d'un enfant. Un capital qui pourra servir pour financer l'achat d'un premier véhicule, des études, un premier appartement... En pratique, il est possible d'alimenter le contrat avec quelques dizaines d'euros seulement en procédant à des versements libres. Il est également possible de mettre en place des versements programmés. Ces derniers permettent d'épargner automatiquement. Avec l'aide d'un conseiller, les parents ou les grands-parents qui ont ouvert le contrat détermineront le montant des versements, la périodicité (mensuelle, trimestrielle...) et les supports sur lesquels ces sommes seront investies. Autre point important, contrairement aux livrets réglementés, l'assurance-vie n'est pas plafonnée !

À noter toutefois que les sommes qui viennent alimenter le contrat, qualifiées de dons de sommes d'argent, doivent, en principe, être déclarées auprès du fisc. Une catégorie de don qui est exonérée de droits de donation jusqu'à 31 865 € ou 100 000 € selon le régime choisi. En revanche, « les présents d'usage », c'est-à-dire les sommes données à l'occasion d'un évènement particulier (anniversaire, remise de diplôme...), n'ont pas à être déclarées.

Le réarmement européen porte aux nues les valeurs de défense

Les nouvelles ambitions du Vieux Continent et l'afflux de capitaux avec la levée de restrictions éthiques ont fait s'envoler en Bourse les acteurs du militaire.

« L'Europe de la défense s'est enfin réveillée », a réaffirmé la présidente de la Commission européenne, Ursula von der Leyen, à l'occasion de la tenue du sommet de l'Organisation du traité de l'Atlantique nord (OTAN), qui s'est tenu à La Haye (Pays-Bas) fin juin.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie avait constitué un premier « wake up call » pour le Vieux Continent mais les exigences de Donald Trump et la menace de l'abandon du parapluie américain brandie à la conférence de Munich sur la sécurité, en février dernier, ont lancé un mouvement de réarmement massif de ce côté-ci de l'Atlantique.

Les 32 membres de l'Otan (dont 29 Européens) se sont ainsi accordés pour porter leurs budgets militaires de 2 à 5 % du PIB, soit potentiellement près de 1 000 milliards d'euros supplémentaires chaque année.

Parallèlement, l'Union européenne, et surtout l'Allemagne, se sont mis en ordre de marche pour financer ces nouvelles ambitions. Et cette fois-ci, l'Europe veut favoriser les industriels européens.

Multiplié par 2, 3 ou plus

Face à ce changement de paradigme, les valeurs européennes de la défense, déjà recherchées depuis 2022, se sont envolées depuis le début de l'année. L'engouement pour les groupes allemands, comme Rheinmetall (premier bénéficiaire des dépenses allemandes et contractant de l'Otan), s'est renforcé (+180 % depuis janvier 2025) mais, cette fois-ci, tous les groupes présents dans le militaire en ont profité : +70 % et



+50 % respectivement pour Thales et Dassault Aviation, +107 % pour Saab, le fabricant suédois des avions de combat Gripen.

Les valeurs moyennes ont également bénéficié de ces promesses de « supercycle de croissance » à l'image d'Exail Technologies (+440 %), dont le succès des drones maritimes a permis d'atteindre un cours historique.

Le secteur a également profité d'un soutien boursier plus « mécanique » lié à l'afflux de capitaux en raison de l'abandon progressif d'une partie des restrictions éthiques appliquées par certains fonds au secteur. Une réorientation de flux financiers qui pourrait se poursuivre quelque temps encore et continuer à tirer les valeurs en Bourse.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Rheinmetall	+248 %	+2 151 %
Thales	+52 %	+228 %
Dassault Aviation	+63 %	+264 %
SAAB	+101 %	+722 %
Exail Technologies	+416 %	+803 %

Comment payer moins d'impôt sur le revenu en 2026 ?

Procéder à certains investissements cette année vous permettra d'alléger votre feuille d'imposition l'année prochaine.

Un certain nombre de dispositifs vous permettent de bénéficier d'avantages fiscaux en contrepartie de dépenses réalisées ou d'investissements effectués dans des secteurs clés de l'économie tels que l'immobilier ou les PME. Voici un tour d'horizon des principaux dispositifs que vous pouvez utiliser pour réduire le montant de votre impôt sur le revenu en 2026 au titre des dépenses que vous engagerez cette année.

Investir dans l'immobilier

Le dispositif Denormandie permet aux particuliers qui investissent dans un bien immobilier ancien en vue de le louer, et qui effectuent des travaux d'amélioration, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Étant précisé que le logement ancien doit être situé dans une commune :

- dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est important ;
- ou ayant passé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

En outre, le logement doit faire l'objet de travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 % (20 % pour les logements faisant partie d'un habitat collectif). Sachant que les travaux devront représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.



Pour bénéficier du dispositif Denormandie, le propriétaire du logement doit s'engager à le donner en location nue à titre d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Étant précisé que cet engagement de location doit être pris pour une durée de 6, 9 ou 12 ans. Des conditions de plafonds de loyers et de ressources du locataire étant également exigées.

Si ces nombreuses conditions sont remplies, le bailleur peut bénéficier d'une réduction d'impôt qui est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond de 5 500 € par m² de surface habitable et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et par an.

À noter que le taux de la réduction varie en fonction de la durée de l'engagement de location pris par le bailleur. Il est ainsi de 12 % pour un engagement de 6 ans, de 18 % pour un engagement de 9 ans et de 21 % pour un engagement de 12 ans (23 %, 29 % et 32 % en outre-mer).

Investir dans les bois et forêts

Un investissement dans des parcelles de forêts peut vous permettre de réaliser des économies d'un point de vue fiscal. 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 investir plus facilement, il est toutefois possible de se tourner vers des groupements forestiers d'investissement (GFI). Concrètement, il s'agit de 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. Des parts qui permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt de 18 % 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. En outre, sous conditions, les 3/4 de la valeur des parts de GFI sont exclus de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière. Avantage supplémentaire, sous conditions, les donations et les successions comportant des parts de groupements forestiers sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit à hauteur des 3/4 de leur valeur.

Investir dans les PME

Acquérir des parts de FCPI ou de FIP

Pour réduire la note fiscale, vous pouvez également investir dans des

19_M

Nombre de foyers fiscaux (45 %) ayant payé l'impôt sur le revenu en 2024.

Source : Bercy

21 860

Le marché forestier français a enregistré 21 860 transactions en 2024 (+0,9 % par rapport à 2023).

Source : France Valley

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 2025 et déclarés en 2026, la diminution d'impôt ne peut ainsi être supérieure à 10 000 €. Sachant qu'un plafond spécifique de 18 000 € s'applique aux réductions d'impôt en faveur des investissements outre-mer et des souscriptions au capital de Sofica.

7,3 M

Nombre de Plans d'épargne retraite sous-crits à fin mai 2025.

Source : France Assureurs

parts de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou de fonds d'investissement de proximité (FIP). Ces fonds ayant vocation, respectivement, à prendre des participations au capital de PME européennes ou à œuvrer en Corse ou en outre-mer.

Les versements ouvrent droit, sous réserve notamment de conserver les parts du fonds pendant 5 ans, à une réduction d'impôt égale à 18 % de leur montant, taux majoré à 25 % (sous réserve de publication d'un décret) pour les FCPI et à 30 % pour les FIP agréés entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025, plafonné à 12 000 € pour une personne seule et à 24 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à imposition commune. Mais attention, ce placement étant à risque, il doit être envisagé comme un placement à long terme.

Souscrire au capital de PME

Une réduction d'impôt peut vous être accordée lorsque vous effectuez des versements au titre de la souscription au capital de certaines PME non cotées soumises à l'impôt sur les sociétés (dispositif IR-PME), à condition de conserver les titres reçus en échange de l'apport pendant 5 ans. Des versements qu'il est possible de réaliser directement ou indirectement, via une société holding.

Normalement fixé à 18 %, sous des limites annuelles de versements, le taux de la réduction d'impôt est maintenu à 25 % au titre des souscriptions au capital de sociétés foncières solidaires réalisées en 2024 et 2025 (à partir du 28 juin 2024 pour les entreprises solidaires d'utilité sociale). En outre, le dispositif IR-PME est étendu aux souscriptions en numéraire réalisées entre 2024 et 2028 au capital de jeunes entreprises innovantes (y compris les JEC à partir du 1^{er} juin 2024), à un taux renforcé fixé, selon les cas, à 30 % ou à 50 %.

Dans ce cadre, la réduction d'impôt est toutefois plafonnée à 50 000 € sur la période 2024-2028.

Au-delà de ce panorama des avantages fiscaux les plus courants, sachez qu'il existe bien d'autres solutions de défiscalisation, et notamment des investissements plus sophistiqués tels que les investissements outre-mer, Loc'Avantages ou encore le dispositif « Malraux ». Souvent performants, ils doivent cependant être maniés avec précaution. D'autant plus qu'ils ne peuvent pas toujours se cumuler.

Si vous êtes tenté d'aller plus loin dans votre démarche, n'hésitez pas à contacter le Cabinet.

ÉPARGNER POUR SA RETRAITE

Pour se constituer une épargne retraite supplémentaire, il est possible de souscrire un Plan d'épargne retraite individuel (PERIN). Outre ses avantages en termes de performance et de souplesse, ce produit d'épargne bénéficie d'un régime fiscal qui se veut incitatif.

Ainsi, les versements ouvrent droit à une déduction de l'assiette de l'impôt sur le revenu. En effet, 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). Une déduction des versements qui s'effectue dans la limite des plafonds disponibles.

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.

Quiet luxury : se distinguer sans se faire remarquer !

Sobre, minimaliste tout en étant chic, le quiet luxury fait de plus en plus d'émules. Retour sur cette tendance du luxe « discret » et « silencieux ».

Un style « old money »

Lin, chanvre, cachemire, tweed ou encore coton biologique sont les principales matières, nobles et de qualité, qui composent le dressing des adeptes du quiet luxury. Plus encore, le luxe silencieux (les marques sont discrètes ou invisibles) se veut sobre, intemporel et authentique. Mais attention, loin de se résumer à un simple phénomène de mode, le quiet luxury constitue un art de vivre, faisant écho à la retenue dans le style « old money » associée aux classes sociales les plus fortunées d'autrefois. Très loin du « bling-bling » qui s'était imposé dans la première décennie du XXI^e siècle.

À vos marques...

Bien que minimaliste et épuré, le quiet luxury, qui se veut chic et onéreux, reste l'apanage des marques de luxe. C'est donc auprès de la maison italienne Loro Piana qu'il est possible de se procurer un sac « Loom », en



cuir de veau grainé, de couleur creamed honey, à un prix de 4 200 € ou un chapeau « Veronica », à savoir un bob élégant en papier textile finement tissé, de couleur summer white, pour la somme de 700 €.

De son côté, Hermès propose son pull col camionneur « Baby Cachemire » beige, made in Italy, à 2 700 € ou bien encore son étoile « New Libris » en cachemire et soie rose pâle étiquetée à 1 090 €. Pour un pantalon de jogging gris chiné en laine high performance (filé à partir de laine naturelle) ou une surchemise en laine et soie taupe foncé, c'est à la marque Zegna qu'il faudra s'adresser et déboursier respectivement les sommes de 1 250 € et 1 750 €.



Pas que des vêtements

Le quiet luxury ne touche pas que l'habillement. Il s'étend aussi à d'autres secteurs, comme l'hôtellerie. C'est ainsi que l'hôtel « 1, place Vendôme » à Paris propose, sur 2 500 m², 5 chambres et 10 suites aux décors uniques. Dans le style maison de famille, mais de luxe.

Transmission d'un contrat de capitalisation

Je suis intéressé par la souscription d'un contrat de capitalisation. Est-il possible, comme pour l'assurance-vie, de désigner des bénéficiaires ?

Le contrat de capitalisation n'est pas un contrat d'assurance et ne comporte pas de bénéficiaire. Il intègre donc la succession du souscripteur au même titre que n'importe quel autre de ses biens. Toutefois, si vous souhaitez en faire un outil de transmission, une solution peut consister à le léguer par testament ou à en faire donation à une personne déterminée. Des droits de mutation pouvant être dus au terme de l'opération.

Intérêts des fonds en euros et décès de l'assuré

Je m'interroge sur le fait de savoir si, au décès de l'assuré, la compagnie d'assurance verse au bénéficiaire du contrat, outre le capital, les intérêts produits par les fonds en euros du 1^{er} janvier jusqu'à la date du décès de l'assuré ?

Non. Pour percevoir les intérêts d'un support en fonds en euros, le contrat d'assurance-vie ne doit pas être dénoué (comprendre clôturé) avant le 31 décembre de l'année considérée. Toutefois, certaines compagnies d'assurance peuvent prévoir dans leur contrat un taux minimal garanti qui s'applique du 1^{er} janvier à la date du décès.

Imposition des dividendes

L'an dernier, j'ai été imposé au PFU sur les dividendes que j'avais perçus en 2023. Mais je me rends compte que l'option pour le barème progressif de l'impôt aurait été plus favorable. Que puis-je faire ?

Vous pouvez encore renoncer au PFU en formulant une demande auprès de votre service des impôts, soit par courrier, soit, plus simplement, depuis votre espace sur impots.gouv.fr dans le délai de réclamation imparti, donc jusqu'au 31 décembre 2026 pour l'impôt sur les revenus de 2023 mis en recouvrement en 2024. Une réclamation qui vous permettra d'obtenir la restitution de la quote-part d'impôt payée en trop en raison de l'application du PFU. En revanche, l'inverse n'est pas vrai ! L'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu est irrévocable.

*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

