

MAI-JUIN 2026

Évaluer des droits  
démembrés

Zoom sur  
les foncières  
solidaires

Faut-il recourir  
au bail civil ?



**Comment bien déclarer  
vos revenus 2025**

L'actualité juridique et fiscale  
**des épargnants et des investisseurs**

## Chiffres-clés

# 9 000 Md€

Selon la Fondation Jean-Jaurès, 9 000 Md€ vont être transmis par la génération des baby-boomers à leurs héritiers entre 2025 et 2040.

# 0,9%

Le gouvernement a abaissé sa prévision de croissance pour 2026 à 0,9 % afin de tenir compte de l'impact du conflit au Moyen-Orient.

# 12 000 €

L'IFI moyen payé par les foyers imposables s'élève à près de 12 000 € en 2025 (11 600 € en 2024).

## Ils ont dit...

« Nous sommes entrés dans une époque où les crises internationales surviennent chaque année ou presque. Il est très important que nous puissions tenir nos objectifs de finances publiques. »

*David Amiel, ministre de l'Action et des Comptes publics*

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 / Directrice de la publication : Michèle BENBUNAN / 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

## Ces fameux 13 300 !

Vous vous souvenez sûrement de la passe d'armes ayant opposé l'ancien ministre des Finances, Éric Lombard, et la ministre des Comptes publics, Amélie de Montchalin. Le premier avait affirmé que des milliers de Français très aisés disposaient d'un revenu fiscal de référence de zéro et ne payaient pas d'impôt sur le revenu. Ce que la seconde avait contesté avec véhémence. Émus, des sénateurs avaient alors décidé de se rendre au ministère de l'Économie pour demander des explications. Des explications qui sont arrivées au compte-gouttes, mais qui permettent aujourd'hui d'y voir plus clair.

On sait à ce jour que le sujet concerne les assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière. Ainsi, les 193 000 foyers redevables de l'IFI en 2025, qui se sont acquittés de 60 000 € d'impôt sur le revenu en moyenne, étaient effectivement 13 300 à ne pas payer d'impôt sur le revenu. Pour Bercy, cela concerne tout d'abord les contribuables disposant de petites retraites et dont la valeur de la résidence principale (parisienne notamment) s'est fortement appréciée ces dernières années. Ensuite, certains redevables utilisent des sociétés holdings taxées à l'impôt sur les sociétés et ne se distribuent, par choix, que peu de revenus. Enfin, d'autres – la moitié – utilisent des dispositifs légaux pour réduire leur impôt ou leur revenu imposable (investissements outre-mer, déficits fonciers, notamment). Un comportement on ne peut plus légal puisque, rappelons-le, les dispositifs de réduction et de déduction fiscales sont introduits dans notre législation pour être utilisés !



**Gaëtan JULIE**  
Président Groupe FIGA

Mis sous presse le 5 mai 2026 • Dépôt légal mai 2026

Imprimerie MAQPRINT (87) • Photo couverture : Lightfield Studios / Adobe Stock



# Sous-location illicite : Airbnb condamné !



Dans un arrêt récent, la Cour de cassation a consacré la responsabilité d'Airbnb au titre des contenus diffusés sur sa plate-forme. Concrètement, cela signifie, par exemple, que la responsabilité de cette société peut être engagée lorsque des locataires utilisent ce service pour organiser de la sous-location illicite. Dans cette affaire, un locataire avait sous-loué (via Airbnb) son logement meublé parisien sans avoir demandé l'accord de son bailleur. Après en avoir eu connaissance, ce dernier avait assigné le locataire et Airbnb afin d'obtenir leur condamnation et la restitution des sous-loyers indûment perçus.

Pour sa défense, la société Airbnb avait revendiqué un statut d'hébergeur internet car, selon elle, elle ne joue aucun rôle actif lui permettant d'avoir une connaissance ou un contrôle des données stockées sur sa plate-forme.

**PRÉCISION** Le statut d'hébergeur est applicable aux « personnes physiques ou morales qui assurent, pour mise à disposition du public par des services de communication au public en ligne, le stockage de signaux, d'écrits, d'images, de sons ou de messages de toute nature fournis par des destinataires de ces services ».

En pratique, dans le cadre d'un contentieux, cela signifie que la responsabilité d'un hébergeur ne peut être engagée que s'il a connaissance du caractère illicite d'une publication et qu'il n'a pas agi promptement pour la retirer ou rendre son accès impossible.

## Un rôle actif

Saisie du litige, la Cour de cassation a jugé que la société ne pouvait revendiquer ce statut d'hébergeur. Les juges ont souligné notamment qu'Airbnb, qui s'immisce dans la relation entre « hôtes » et « voyageurs » (règles de rédaction des annonces et de comportement des parties, attribution algorithmique de la qualité de « superhost »...), ne se limite pas à jouer le rôle d'intermédiaire neutre, mais tient un rôle actif de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des offres déposées sur son site internet. De ce fait, sa responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de sous-location illicite réalisée par l'un de ses utilisateurs.

Cassation commerciale, 7 janvier 2026, n° 24-13163

## Quelle est la portée de cette décision pour les bailleurs ?

Cette décision est importante car elle ouvre la voie à la condamnation solidaire (et à la restitution des loyers) de la plate-forme aux côtés du locataire. Elle permet ainsi d'améliorer le sort des bail-

leurs qui, confrontés à cette problématique de sous-location illicite, peuvent se heurter à des locataires indélicats ayant, par exemple, organisé leur insolvabilité. Cette solidarité permettant ainsi aux

bailleurs de diriger leur action en justice vers la plate-forme, qui devra répondre économiquement du manque à gagner pour le bailleur du fait d'une sous-location non autorisée.

## Déclaration des revenus de 2025 : les dates clés à retenir

Depuis le jeudi 9 avril 2026, le service en ligne [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) vous permettant de remplir votre déclaration de revenus est ouvert. Une déclaration que vous devrez effectuer et valider avant une date limite qui varie selon votre lieu de résidence. Cette date est ainsi fixée au :

- jeudi 21 mai 2026 pour les départements n° 01 à 19 et les non-résidents ;
- jeudi 28 mai 2026 pour les départements n° 20 à 54 ;
- jeudi 4 juin 2026 pour les départements n° 55 à 974/976.

**PRÉCISION** Une fois votre déclaration effectuée, un « avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu » est immédiatement mis à votre disposition. L'avis d'imposition définitif sera, quant à lui, automatiquement mis en ligne au cours de l'été prochain.



### Hausse des taux des crédits immobiliers

En raison du contexte international, le taux des OAT 10 ans françaises est passé de 3,2 % avant le début de la guerre en Iran à 3,83 % fin avril 2026. Une hausse qui n'est pas sans incidences. En effet, le taux de l'OAT 10 ans influe sur le coût de l'argent en matière de crédits immobiliers. Certaines banques ont d'ailleurs, dès la mi-mars 2026, relevé leurs barèmes de 0,10 à 0,30 point en moyenne. Pour le mois d'avril, les taux moyens des crédits immobiliers devraient atteindre 3,30 % sur 15 ans, 3,50 % sur 20 ans et 3,60 % sur 25 ans.

### L'investissement non coté a la cote !

Longtemps réservé aux investisseurs institutionnels et aux plus hauts patrimoines, l'investissement non coté s'ouvre progressivement aux particuliers. Une ouverture qui lui permet aujourd'hui d'afficher des chiffres de collecte en nette hausse. Ainsi, selon la dernière étude de France Invest, en 2025, cette classe d'actifs a collecté près de 3,1 Md€, soit une hausse de 8 % sur un an. Étant précisé que cette progression est largement soutenue par l'assurance-vie, qui a enregistré 86 % des souscriptions (2,6 Md€). Autre élément notable, le non coté a atteint, fin 2025, 14,5 Md€ d'encours sous gestion. Sachant que 72 % des encours sous gestion proviennent de fonds evergreen.

Du côté des performances, sur 113 véhicules d'investissement passés en revue par l'étude de France Invest, les fonds ont affiché un rendement cumulé de 30 %, en hausse par rapport à 2024. Sachant que le rendement annuel moyen pondéré a diminué légèrement de 5,6 à 5,4 % entre 2024 et 2025. Cela s'explique en partie par des ajustements de certains fonds, touchés par un contexte économique complexe et incertain. Toutefois, les fonds distribués en assurance-vie affichent des rendements légèrement supérieurs (5,7 % en moyenne).

France Invest - Accès des épargnants au non coté en 2025

## N'oubliez pas de déclarer vos biens immobiliers !

Depuis 2023, la taxe d'habitation est supprimée pour toutes les résidences principales et pour tous les contribuables. Cependant, elle reste due pour les autres locaux, notamment les résidences secondaires et les logements vacants.

Pour permettre à l'administration fiscale d'identifier les biens soumis à cette taxe, les

propriétaires ont dû souscrire une déclaration précisant les conditions d'occupation de leurs locaux. Une démarche qui peut être à renouveler cette année.

Ainsi, les contribuables doivent effectuer une déclaration au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2026 (sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)) si la situation d'occupation d'un de leurs biens a évolué entre le

2 janvier 2025 et le 1<sup>er</sup> janvier 2026. Par exemple, un changement de locataire, un bien devenu inoccupé...

Sont également concernés les contribuables qui, l'an dernier, n'ont pas signalé un changement survenu pour l'un de leurs biens immobiliers ou si, pour l'un de leurs biens immobiliers, ils n'ont jamais effectué de déclaration auparavant.

## Le cours de l'or sous tension !

L'année 2025 s'est distinguée par une belle performance du marché de l'or. Son cours a ainsi progressé de 65 % sur l'année, passant de 2 625 à 4 319 \$ l'once. Une dynamique qui s'est d'ailleurs prolongée début 2026 en raison de plusieurs événements internationaux : l'intervention américaine au Venezuela, la crise au Groenland ou encore les manifestations en Iran. Le métal jaune a même progressé de manière continue en février 2026, jusqu'à l'éclatement du conflit en Iran, le 28 février. Dès les premières frappes, le cours de l'or a baissé de 4 % sur la seule journée du 3 mars, pour ensuite se stabiliser temporairement. Dans un second temps, les perturbations du trafic pétrolier ont ravivé les tensions sur les marchés financiers, entraînant une nouvelle correction significative du prix de l'or. Sur l'ensemble du mois de mars, le cours de l'or a chuté de 11,6 %, sa plus forte baisse mensuelle depuis octobre 2008. Face à ce nouveau conflit, l'or n'a donc pas joué son rôle de valeur refuge. Mais malgré ces turbulences, le cours de l'or s'établit légèrement au-dessus de 4 800 \$ l'once, en hausse de plus de 11 % depuis le début de l'année.



Monnaie de Paris - Le marché de l'or, avril 2026

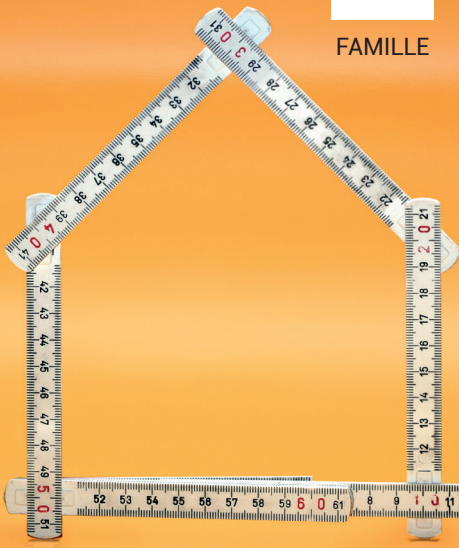
LE CHIFFRE

# 2,5 M

D'après la dernière étude de l'AMF, les Français sont de plus en plus attirés par la bourse. En effet, en 2025, près de 2,5 millions de personnes ont réalisé une transaction sur les marchés financiers, soit le plus haut niveau jamais enregistré depuis 2020. Dans le détail, en 2025, un peu plus d'1,9 million de Français ont réalisé au moins un achat ou une vente d'actions, un chiffre en hausse de 21 % par rapport à l'année précédente (1,5 million).

AMF - Tableau de bord des investisseurs actifs, mars 2026

♦ La méthode d'évaluation économique est une alternative au barème fiscal.



MAV/ADOBE STOCK

## Comment évaluer des droits démembérés ?

Deux méthodes permettent de calculer la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien. Des méthodes qui aboutissent à des résultats souvent très différents.

**L**e démembrement est un mécanisme juridique qui consiste à attribuer à des personnes différentes des droits distincts, l'usufruit et la nue-propriété, sur un même bien. Des droits de nature et de valeur différentes. Pour calculer leur valeur, deux méthodes peuvent être utilisées. Présentation.

### Le barème fiscal

Le législateur a codifié l'évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété dans le but de déterminer l'assiette des droits de mutation à titre gratuit (donation, succession) ou à titre onéreux (uniquement pour la détermination des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière). Ainsi, dans le cadre d'une opération portant sur des droits démembérés, le recours à l'évaluation fiscale est obligatoire.

Pour ce faire, le Code général des impôts, en son article 669, établit un barème qui va fixer la valeur de l'usufruit et celle de la nue-propriété en fonction de la valeur de la pleine propriété du bien et de la tranche d'âge à laquelle appartient l'usufruitier. Par exemple, la valeur de l'usufruit est fixée à 60 % (donc 40 % pour la nue-propriété) pour un usufruitier âgé de 41 à 50 ans, 50 % lorsqu'il a entre 51 et 60 ans... Mais ce barème ne diffère pas en fonction du sexe de l'usufruitier. Et il a prévu des tranches d'âge très larges (par période de 10 ans) et donc peu significatives. Et si cette méthodologie est simple à appliquer, elle ne tient pas compte de nombreux critères et conduit ainsi à sous-estimer la valeur de l'usufruit, créant alors un réel déséquilibre de valeurs favorisant le nu-propriétaire. Du coup, hormis pour le calcul des droits de mutation, il peut être opportun de ne pas systématiquement appliquer le barème fiscal lorsqu'il s'agit de régir les relations pécuniaires entre les parties (apport d'un bien démembéré à une SCI, évaluation d'un droit d'usage et d'habitation du conjoint survivant

sur le logement familial...). Une autre méthode, l'évaluation économique, peut être plus adaptée dans ces cas de figure.

### L'évaluation économique

La méthode d'évaluation économique part du postulat selon lequel la valeur d'un bien est égale à la somme des revenus que peut procurer ce bien sur sa durée de vie. Cette formule (méthode dite du cash-flow actualisé) peut tout aussi bien s'appliquer pour les droits démembres. Économiquement, démembrer la propriété consiste à répartir dans le temps les droits économiques nés du bien possédé, l'usufruitier percevant donc les premiers revenus jusqu'à la date probable de son décès et le nu-propiétaire les revenus restant à percevoir du décès de l'usufruitier jusqu'à la maturité du bien (durée de vie). Pour utiliser cette méthode, il convient d'appliquer la formule suivante qui peut légitimement apparaître barbare mais se comprend bien avec l'exemple ci-contre :

**R : revenus nets de charge**

**ex : loyers annuels – montant des charges**

**i : rendement du bien net de charges**

**PP : valeur de la pleine propriété**

**n : espérance de vie de l'usufruitier**

**(voir les tables de mortalité, prenant en compte l'âge et le sexe de l'individu)**

**Valeur de l'usufruit =  $R1/(1+i)^1 + \dots + Rn/(1+i)^n$**

**Valeur de la nue-propriété =  $PP^n/(1+i)^n$**

L'évaluation économique permet de déterminer avec précision la valeur de chaque droit et peut servir de base de négociation entre les parties lors du financement d'une opération immobilière, par exemple, ou encore lorsque l'un des acteurs, propriétaire de son droit, souhaite le céder à un prix reflétant le potentiel économique du bien.

**PRÉCISION** Cette méthode d'évaluation fonctionne aussi bien pour la détermination de la valeur de l'usufruit viager et temporaire que pour l'usufruit successif.

## Exemple

M. X, 45 ans, ayant une espérance de vie de 34 ans, et son fils décident d'acheter ensemble un immeuble en démembrement, l'usufruit appartenant à M.X et la nue-propriété à son fils. La valeur de l'immeuble est fixée à 250 000 €, et son rendement est estimé à 4 % nets de charges.

### Méthode d'évaluation économique :

**Valeur de l'usufruit :**

$$(10\ 000) / (1,04)^1 + \dots + (10\ 000) / (1,04)^{34} = 184\ 112\ \text{€}$$

**Valeur de la nue-propriété :**

$$250\ 000 / (1,04)^{34} = 65\ 888\ \text{€}$$

### Méthode du barème fiscal

M. X est âgé de 45 ans. En application de l'article 669 du CGI, l'usufruit vaut 60 % de la valeur du bien en pleine propriété, soit 150 000 €, et la nue-propriété 40 %, soit 100 000 €.

On constate ici un écart important sur la valeur des droits démembres selon la méthode utilisée. Une différence non négligeable si l'on se place du côté du nu-propiétaire, lequel doit s'acquitter de charges (droits de mutation, grosses réparations sur un bien immobilier) dont l'assiette est établie selon la valeur donnée par le barème fiscal, et ce sans percevoir de revenus provenant du bien jusqu'à l'extinction de l'usufruit. Une situation dommageable qui peut être évitée en utilisant la méthode économique.

# Connaissez-vous les foncières solidaires ?

En investissant dans des foncières solidaires, vous pouvez contribuer au financement d'acteurs œuvrant pour des missions d'intérêt général.

Selon un sondage récent de l'Autorité des marchés financiers et d'OpinionWay, 63 % des Français déclarent que les enjeux de développement durable comptent dans leurs décisions d'investissement. Toutefois, la plupart d'entre eux reconnaissent que les placements pouvant répondre à cet objectif de durabilité leur sont méconnus. Parmi les solutions à leur disposition figurent pourtant les sociétés foncières solidaires. Il s'agit de sociétés qui emploient les fonds collectés au développement de projets utiles à la société.

## Vous avez dit foncières solidaires ?

Concrètement, les sociétés foncières solidaires sont des véhicules d'investissement dits « à impact » qui collectent, notamment auprès des particuliers, des fonds servant à finan-

cer des projets immobiliers dédiés à des missions d'utilité publique. Par exemple, certaines sociétés (comme la foncière « Habitat et humanisme ») ont pour objectif d'aider au financement de logements sociaux et d'accompagner des personnes en difficulté. Cette foncière, bien connue, a, depuis sa création en 1986, financé près de 11 000 logements en France. D'autres se focalisent sur le foncier agricole, soit en permettant de préserver des exploitations, soit en achetant des terres pour favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs. C'est le cas de la Foncière « Fermes en vie » qui a permis, grâce à près de 3 800 investisseurs ayant versé 59 millions d'euros, de financer 55 fermes et de convertir 3 500 hectares à l'agroécologie.

## Un label pour les identifier

Créé en 1997 par l'association FAIR, le label Finansol distingue les produits d'épargne solidaire des autres produits d'épargne. Ce label est un repère pour les épargnants car il atteste que l'épargne collectée sert réellement au financement d'activités génératrices d'utilité sociale et environnementale. Il garantit éga-



lement aux épargnants un accès à une information fiable sur les produits labellisés et les activités soutenues. À noter que Finansol est attribué à des produits et non à une association, une entreprise ou un établissement financier dans son ensemble. À ce jour, plus de 180 produits ont pu décrocher ce label.

### Comment investir ?

Accessibles à partir de quelques centaines d'euros, les foncières solidaires peuvent être acquises de plusieurs manières. Tout d'abord, un investissement peut être réalisé directement auprès des foncières solidaires, à l'occasion d'augmentations de capital ou de souscriptions de parts sociales. Ensuite, l'investisseur peut réaliser un versement via des plates-formes spécialisées dans la finance solidaire (comme la plate-forme Lita.co), qui sélectionnent et présentent des projets immobiliers à impact. Enfin, un investissement solidaire peut s'opérer par l'intermédiaire de son conseiller financier qui sélectionnera les produits labellisés (assurance-vie, FCP, Sicav, livrets...) adaptés au profil de l'épargnant. Toutefois, avant d'investir, il est nécessaire de sélectionner avec soin la foncière, en tenant compte notamment de ses missions, de la qualité du projet, des conditions de souscription ou encore des frais...

### Une réduction d'impôt

Investir dans les foncières solidaires est une façon de donner du sens à son épargne, au-delà de la recherche de la seule performance financière. Globalement, les objectifs de rendement de ces foncières oscillent, selon les projets, entre 1 et 4 % par an. Il faut savoir également que les souscriptions au capital de foncières solidaires agréées ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale) ou avec mandat SIEG (service d'intérêt économique général) ouvrent droit, sous réserve de conserver les parts du fonds pendant au moins 5 ans, à une réduction d'impôt égale à 25 % de leur montant. L'ensemble des versements pris en compte étant plafon-

# 29,4 Md€

d'encours en 2024 pour la finance solidaire.

# 1 400

projets à impact social ou environnemental soutenus.

Source : Association FAIR

nés à 50 000 € pour une personne seule et à 100 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à imposition commune.

Étant précisé que la fraction des versements qui excède cette limite ouvre droit à la réduction d'impôt au titre des 4 années suivantes. Et attention, cette réduction d'impôt est ensuite prise en compte dans le plafonnement global des niches fiscales. Plafonnement qui consiste à limiter (plafond fixé, en principe, à 10 000 € par an) le montant des avantages fiscaux dont peuvent bénéficier chaque année les contribuables pour le calcul de leur impôt sur le revenu. En cas de dépassement de ce plafond, l'excédent de la réduction ou du crédit d'impôt est définitivement perdu.

### L'émission de titres obligataires

Certaines foncières solidaires ont fait un choix différent des autres en proposant une souscription d'obligations sociales. C'est le cas de la foncière « Les 3 Colonnes » (dont la mission est de maintenir à domicile des personnes âgées en difficulté) qui a émis récemment une obligation à valeur nominale unitaire de 500 €, avec une rémunération annuelle fixe de 5 % pour une maturité de 7 ans. Pas de réduction d'impôt à la clé ici mais une visibilité sur son investissement !

# Bail civil : une fausse bonne idée ?

Mal employé, le bail civil peut conduire à une requalification en bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989.



**L**e bail civil suscite l'intérêt de plus en plus de propriétaires. Connu pour sa flexibilité, ce type de contrat doit toutefois être manié avec précaution car il ne trouve à s'appliquer que dans certains cas. Explications.

## Le bail civil, c'est quoi ?

Appelé également bail de droit commun, le bail civil est, comme son nom l'indique, régi par les règles du Code civil. Des règles qui s'appliquent plus globalement à tous les contrats dits de « louage » (location de biens meubles, d'immeubles, de cheptel, contrat de service...). Dans ce cadre, bailleur et locataire peuvent déterminer librement le contenu du contrat qui les lie : durée du bail, montant et modalités de révision du loyer, conditions de reprise du logement, répartition des charges...

Mais attention, ce type de bail ne peut pas être conclu lorsque le logement loué constitue la résidence principale du locataire. Dans ce cas, ce sont les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui trouvent à s'appliquer. Une législation d'ordre public dont l'objectif est de protéger les locataires en leur accordant un certain nombre de garanties. Ainsi, le bail civil est adapté plus particulièrement pour la loca-

tion de résidences secondaires, touristiques, de caves et de box, pour les occupations ponctuelles (salarié en mission), etc.

## Pourquoi un tel intérêt ?

En raison de sa souplesse, certains bailleurs choisissent le bail civil pour éviter les contraintes de la loi de 1989. Et par la même occasion pour s'affranchir notamment des règles d'encadrement des loyers et liées à la décence énergétique. Bien que le bail civil soit parfaitement autorisé, il peut faire courir un risque au bailleur s'il n'est pas utilisé à bon escient : celui de la requalification. Si un locataire, mal informé sur la nature du contrat, s'aperçoit après signature que son bail n'est pas conforme, il peut agir en justice pour demander une requalification en bail soumis à la loi de 1989. Et si le bailleur refuse de « changer » de bail, il peut engager une procédure de conciliation voire saisir la justice (et obtenir, outre la requalification, un remboursement des loyers indus et des dommages-intérêts en cas de préjudice). De son côté, le bailleur qui propose un bail civil et constate que son locataire vit en permanence dans le logement a également tout intérêt à agir pour régulariser la situation en basculant vers un bail d'habitation « classique ».

## Les obligations du bailleur

Malgré sa souplesse, le bail civil impose au bailleur le respect de certaines obligations. Il doit notamment fixer les termes du contrat d'un commun accord avec le locataire, délivrer un logement décent, assurer la jouissance paisible des lieux, réaliser les travaux d'entretien et les réparations nécessaires...

# Les constructeurs européens confrontés à la déferlante chinoise

La montée en puissance des BYD, Chery, Geely et autres Xpeng, champions des véhicules électriques, fragilise les grands groupes du Vieux Continent.

Le salon de l'automobile de Pékin a fermé ses portes le 3 mai dernier, illustrant l'extraordinaire puissance de l'industrie automobile chinoise devenue, de loin, la première au monde. Sur 96 millions de voitures fabriquées à l'échelle de la planète l'an dernier, 34 millions l'ont été dans l'Empire du Milieu.

Il semble bien loin – pourtant ce n'était qu'au début des années 2020 – le temps où les constructeurs automobiles occidentaux, en particulier allemands, réalisaient de fortes ventes (jusqu'à 40 % de ses immatriculations pour Volkswagen) et de très gros profits en Chine. Aujourd'hui, la tendance s'est complètement inversée sur un marché automobile chinois qui a basculé vers l'électrique (plus d'une voiture vendue sur deux dans le pays est une électrique ou une hybride rechargeable). Les groupes locaux ont progressivement évincé leurs rivaux européens. Pire, ce sont eux qui commencent à attaquer en force l'Europe. Si leur part de marché n'était que de 6 % sur le continent en 2025, elle dépasse désormais les 10 % en Espagne et au Royaume-Uni et les 8 % en Italie et en Pologne.

## Accélération du phénomène

Depuis le début de l'année, le mouvement s'est accéléré, la hausse du prix de l'essence inci-



tant les Européens à acheter des voitures électriques, domaine où les Chinois ont une avance en matière de technologie et surtout de prix. Et sur les marchés d'Asie et d'Amérique latine, leur offensive est aussi impressionnante.

Pour lutter, les constructeurs européens sont contraints de se réorganiser et de s'inspirer des méthodes en provenance de Pékin. La nouvelle Twingo électrique de Renault a été développée en Chine en moins de deux ans, soit deux fois moins que la durée habituelle en Europe. Stellantis est entré au capital du chinois Leapmotor et a créé une société commune pour commercialiser ses voitures hors de Chine. Il envisage aussi de produire des modèles de concurrents chinois dans ses usines européennes. Tous se restructurent et baissent leurs coûts. Le groupe Volkswagen a ainsi annoncé la suppression de 50 000 postes en Allemagne d'ici 2030.

Cette situation critique se reflète dans les cours de la bourse : à l'exception de BMW, les autres grands groupes européens sont en nette baisse sur 1 an et 5 ans.

### Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
BMW	+2 %	-6,7 %
Mercedes	-19,7 %	-8,6 %
Renault	-37,8 %	-11,7 %
Stellantis	-25,4 %	-50,2 %
Volkswagen	-12,1 %	-53,2 %

# Comment bien déclarer vos revenus 2025 ?

Vous devrez bientôt déclarer vos revenus de 2025 afin de permettre à l'administration fiscale de calculer votre imposition définitive.



Avec le prélèvement à la source, vous payez l'impôt sur la plupart de vos revenus au fur et à mesure de leur encaissement, soit par une retenue, soit par un acompte. Mais les prélèvements qui ont été opérés en 2025 ne constituent qu'une avance d'impôt qui doit être régularisée en 2026, déduction faite de vos éventuels crédits et réductions d'impôt. C'est pourquoi vous devrez prochainement remplir votre déclaration annuelle (v. page 4). Une déclaration qui permettra aussi de mettre à jour votre taux de prélèvement, applicable de septembre 2026 à août 2027, et de taxer les revenus exclus du prélèvement à la source (dividendes, intérêts...). Voici une présentation des principales règles et nouveautés à connaître pour remplir votre déclaration dans les règles de l'art !

## Les revenus professionnels Les travailleurs indépendants

Si vous êtes entrepreneur individuel et que vous êtes soumis à un régime réel en matière de BIC, BA ou BNC, vous devez souscrire en ligne une déclaration annuelle de résultats, au plus tard le 20 mai 2026, pour déterminer votre bénéfice imposable. Un résultat qui doit être reporté sur la déclaration complémentaire n° 2042 C-PRO.

### Les associés de sociétés de personnes

Le bénéfice imposable d'une société de personnes relevant de l'impôt sur le revenu est d'abord déterminé et déclaré au niveau de la société, puis réparti entre ses associés. La quote-part de résultat qui vous revient en tant qu'associé doit être ajoutée sur la déclaration complémentaire n° 2042 C-PRO.

### Les rémunérations des dirigeants

Les rémunérations des dirigeants de sociétés de capitaux (président du conseil d'administration, gérant de SARL...) sont imposables comme des salaires. Ces derniers peuvent alors déduire leurs frais professionnels de leur rémunération imposable, soit par le biais de la déduction forfaitaire automatique de 10 % (plafonnée à 14 555 €), soit par celui des frais réels. En cas d'option pour les frais réels, ils doivent indiquer leur montant global dans la déclaration et être en mesure de les justifier, chaque membre du foyer fiscal pouvant choisir l'option qui lui est la plus favorable.

### Les revenus financiers

Les revenus mobiliers (dividendes, intérêts...) et les plus-values mobilières perçus en 2025 sont, en principe, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU). Et attention, le taux du PFU est augmenté de 30 à 31,4 % (12,8 % pour l'impôt sur le revenu et 18,6 % - au lieu de 17,2 % - pour les prélèvements sociaux) sur les revenus du patrimoine perçus en 2025, sauf exceptions. Sont notamment concernées les plus-values mobilières. Cette hausse s'appliquera aussi à la plupart des revenus mobiliers mais seulement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

En lieu et place du PFU, vous pouvez opter, à l'aide de simulations chiffrées, pour le barème progressif en cochant la case 2OP de votre déclaration. Cette option est globale et irrévocable. Elle s'applique donc, sans changement d'avis possible, à tous les revenus et plus-values mobiliers perçus par le foyer fiscal en 2025. Et si vous avez exercé cette option l'an passé, la case 2OP est pré-cochée. Vérifiez si vous souhaitez la conserver ! Et pensez à bien reporter les montants et/ou à les contrôler lorsqu'ils sont préremplis.

**NOUVEAUTÉ À VENIR** *Le caractère irrévocable de cette option a été supprimé mais seulement à partir de l'imposition des revenus de 2026, donc à compter de l'option exercée en 2027.*

### Les revenus des biens immobiliers Les revenus fonciers

Vous devez déclarer les loyers issus des locations non meublées que vous avez perçus en 2025. Si le total de ces loyers n'excède pas 15 000 €, vous relevez, en principe, du régime micro-foncier (sauf loge-

# 10%

Les locataires d'une résidence secondaire (hors location de vacances saisonnières) doivent la déclarer, sous peine d'une majoration de 10 % de la taxe d'habitation.

# 1,3 M€

Le patrimoine immobilier dont la valeur taxable au 1<sup>er</sup> janvier 2026 excède 1,3 M€ doit être déclaré dans l'annexe n° 2042-IFI.

### GARE AU CONTRÔLE DE L'ADMINISTRATION !

L'administration fiscale peut vous demander, avant l'établissement de l'imposition, tous les éléments permettant de justifier les dépenses ouvrant droit à crédits d'impôt et les montants de prélèvements à la source que vous avez mentionnés ou renseignés comme versés dans votre déclaration de revenus, dès lors qu'il existe des indices sérieux remettant en cause leur réalité. Vous disposez de 30 jours seulement pour apporter les justificatifs. À défaut, le fisc peut établir l'imposition sans tenir compte des crédits d'impôt ou des prélèvements à la source. Conservez donc bien les pièces justificatives !

## Avis d'imposition

Désormais, l'avis d'imposition est automatiquement mis à disposition dans votre espace Finances publiques en ligne, sauf option contraire pour un envoi par courrier.

ments exclus) et devez mentionner le montant brut de vos recettes sur votre déclaration de revenus. Le montant de vos charges déductibles étant calculé de façon forfaitaire avec l'application d'un abattement de 30 %. À noter que ce régime ne permet pas d'imputer un déficit foncier et n'est donc pas compatible avec le nouveau dispositif d'investissement locatif « Jeanbrun ».

Dans les autres cas, vous êtes soumis au régime réel et il vous faut inscrire le détail du calcul de votre revenu net foncier sur la déclaration spécifique n° 2044 (ou n° 2044-S pour les investissements locatifs défiscalisants). Lorsque vous relevez du micro-foncier, vous pouvez, si vous y avez intérêt, opter pour le régime réel en souscrivant simplement la déclaration n° 2044. Mais attention, cette option est irrévocable pendant 3 ans.

### Les plus-values immobilières

Si vous avez vendu un bien immobilier en 2025, l'impôt sur l'éventuelle plus-value a déjà été prélevé par le notaire lors de la vente. Mais vous devez reporter son montant sur la déclaration n° 2042 C afin qu'elle soit prise en compte, le cas échéant, dans votre revenu fiscal de référence, sauf

en principe s'il s'agit d'une plus-value exonérée (cession de la résidence principale, notamment).

### Les charges déductibles du revenu global

Certaines dépenses payées en 2025 peuvent être déduites de votre revenu global si vous les reportez sur votre déclaration de revenus. Tel est le cas, sous conditions, des pensions alimentaires versées à un enfant ou à un parent, du déficit professionnel ou encore du déficit foncier issu de charges déductibles hors intérêts d'emprunt (dans la limite de 10 700 €, éventuellement rehaussée, sans pouvoir excéder 21 400 €, du montant des travaux de rénovation énergétique). Et si vous vous constituez une épargne retraite individuelle volontaire, vous pouvez également déduire, dans certaines limites, les versements effectués sur un PER.

### Les avantages fiscaux à déclarer

Vous bénéficierez, à l'été 2026, des crédits et réductions d'impôt liés à vos dépenses personnelles de 2025, à condition, là aussi, de les mentionner dans votre déclaration de revenus. Sachez que le montant global des avantages fiscaux de votre foyer fiscal pour 2025 ne peut pas excéder, en principe, 10 000 € (18 000 € pour certains dispositifs). Un plafond à surveiller car, sauf exceptions, en cas de dépassement, l'excédent de réduction ou de crédit d'impôt est définitivement perdu.

Vous le constatez, la déclaration des revenus est un exercice complexe qu'il faut donc anticiper. N'hésitez pas à nous solliciter très tôt pour que nous puissions vous accompagner !

### DU CHANGEMENT POUR LES LOCATIONS MEUBLÉES SAISONNIÈRES

Pour les revenus de 2025, le taux de l'abattement pour frais du régime micro-BIC appliqué à un meublé de tourisme non classé est fixé à 30 % (au lieu de 50 % l'an dernier), avec un plafond de chiffre d'affaires de 15 000 € (contre 77 700 € auparavant). S'agissant d'un meublé de tourisme classé, cet abattement est de 50 % (au lieu de 71 % l'an dernier) et le plafond fixé à 83 600 € (au lieu de 188 700 € auparavant).

# Avez-vous déjà goûté le caviar français ?

Longtemps dominé par la Russie et l'Iran, le marché du caviar est désormais contrôlé par la Chine. La France, notamment avec son caviar d'Aquitaine, parvient tout de même à s'illustrer.



## IGP caviar d'Aquitaine

Il a fallu plus de 10 ans d'efforts pour que le caviar d'Aquitaine décroche une indication géographique protégée (IGP). Un label qui garantit que toutes les étapes de production, de la naissance des esturgeons à la mise en boîte de leurs œufs, ont bien été accomplies dans cette région française et que ni antibiotiques, ni OGM n'ont été utilisés. Un critère de rattachement qui a déjà fait la renommée des vins français et qui commence à faire celle du caviar d'Aquitaine.

## 50 tonnes

Sur les 750 tonnes de caviar produites dans le monde l'an

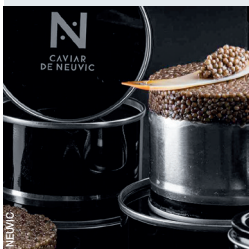
dernier, plus de 450 tonnes sont issues des fermes aquacoles chinoises et 50 des exploitations françaises. Malgré cet écart important, la France s'impose comme le troisième producteur mondial, derrière l'Italie. Du côté de l'Aquitaine, 20 tonnes sont produites, l'histoire voulant qu'une princesse Romanov, exilée dans un village de

▲ Chez Sturia, pour 15 g de caviar d'Aquitaine (IGP), il faut compter 40 €.

Charente-Maritime en 1917, ait démontré aux pêcheurs d'esturgeons l'intérêt de ne pas jeter leurs œufs.

Désormais, le caviar provient uniquement d'élevages, la pêche d'esturgeons étant interdite. Et en Aquitaine, il a la réputation de dégager des notes salées moins prononcées. Près de 80 % de sa production est consommée en France. Le groupe Kaviar (Sturia, Akitania, Sturgeon...), l'Esturgeonnière (Perlita), Caviar de France (caviar Diva, caviar Ebène) et la manufacture Prunier (caviar Prunier) sont, aujourd'hui, les seuls producteurs du caviar d'Aquitaine IGP.

## Et les autres producteurs français ?



Si l'Aquitaine se distingue par son IGP, d'autres régions françaises accueillent également des fermes aquacoles produisant du caviar. On en trouve notamment dans le Loiret-Cher, avec les élevages de l'entreprise Caviar de Sologne, mais aussi en Dordogne (Caviar de Neuvic).

## **Détention d'un compte-titres et domiciliation fiscale**

**Dans quelques mois, je compte m'installer à l'étranger. Étant donné que je possède un compte-titres ordinaire ouvert dans une banque en France, dois-je le clôturer avant mon départ ?**

*Le compte-titres ordinaire offre une grande liberté d'investissement sur les marchés financiers avec finalement assez peu de contraintes. Il peut être souscrit par toute personne physique, peu importe qu'elle soit ou non domiciliée fiscalement en France. Ce qui signifie que si vous vous installez à l'étranger, vous pourrez conserver ce compte et le faire fonctionner.*

## **Location de dépendances d'une habitation principale**

**Prochainement, je compte mettre en location, via une plate-forme internet dédiée, ma piscine qui jouxte ma résidence principale. Concrètement, comment sont imposés ces revenus supplémentaires ?**

*Les revenus tirés de la location occasionnelle de dépendances de l'habitation principale (garage, cave, emplacement de stationnement, parc, jardin d'agrément, piscine, terrain de tennis...) relèvent des revenus fonciers si vous n'assurez aucun service ou aucune prestation en complément de ladite location. Dans le cas contraire, ces revenus relèvent du régime des BIC non professionnels.*

## **Formalités médicales lors de la souscription d'une assurance décès**

**Pour protéger mes proches, j'envisage de souscrire une assurance décès.**

**À cette occasion, serai-je obligé de passer une visite médicale ?**

*Sachez que l'adhésion à une assurance décès nécessite l'accomplissement de différentes formalités médicales. Ces formalités dépendent notamment de votre âge au moment de la demande d'adhésion et du montant du capital garanti qui sera versé aux bénéficiaires désignés dans le contrat.*

*Ainsi, vous pourrez n'avoir à remplir qu'un simple questionnaire de santé. En fonction des réponses à ce questionnaire de santé, il pourra vous être demandé des pièces complémentaires, voire des examens médicaux dans certains cas.*

*Ensemble,  
construisons votre avenir...*

**Groupe FIGA**



16 rue Troyon - 92310 SÈVRES

Tél. : 01 41 14 83 14

Email : [assistante@groupe-figa.fr](mailto:assistante@groupe-figa.fr)

[www.groupe-figa.fr](http://www.groupe-figa.fr)

