

LE GUIDE DE LA **GESTION** **DE PATRIMOINE**

L'essentiel de la gestion de vos intérêts
privés en 46 fiches pratiques



UN GUIDE POUR MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

Nous sommes très heureux de vous présenter la première édition de notre "**Guide de la gestion de patrimoine**".

Nous l'avons conçu pour vous permettre de gérer au mieux vos intérêts privés autour de grands axes.

La famille, nous donne l'occasion de revenir sur les grands principes juridiques qui encadrent vos relations avec vos proches. Avec comme idée forte d'identifier et de mieux comprendre les dispositifs qui doivent vous permettre de protéger au mieux les personnes qui vous sont chères, qu'il s'agisse des régimes matrimoniaux, des donations, des règles successorales, de la technique du testament...

Le deuxième axe de ce guide, **l'immobilier**, fait le tour d'un des investissements les plus prisés des Français.

Vous y découvrirez les grandes thématiques propres à cet actif, du régime fiscal des locations immobilières à la location meublée, en passant par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et la gestion des SCI.

Enfin, troisième axe, les **placements**. Avec bien sûr plusieurs dossiers consacrés à l'assurance-vie, mais aussi des éclairages sur le Plan d'Épargne retraite (le fameux PER), la Bourse, les SCPI, le fonds ADN DYNAMIC ou encore les placements atypiques.

En tout, près de 50 fiches pédagogiques comprenant des descriptifs pratiques, des infographies et des quiz vous accompagneront tout au long de l'année.

Bien entendu, cet ouvrage n'a pas pour vocation de vous laisser seul face à vos questions, problématiques et enjeux patrimoniaux !

Bien au contraire, il ambitionne de vous permettre de faire un premier tour de ces questions et de bien comprendre le cadre dans lequel nous pourrions ensemble trouver les solutions les mieux adaptées à votre situation. Alors n'hésitez pas à solliciter **CV FINANCE** dès que vous identifiez le besoin d'optimiser votre situation patrimoniale !

En attendant, nous vous souhaitons une excellente lecture. Et à très bientôt !



Gaëlle Carquino | CV FINANCE

LE GUIDE DE LA **GESTION** **DE PATRIMOINE**



L'essentiel de la gestion de vos intérêts
privés en 48 fiches pratiques

Sommaire

FAMILLE **06**

Tour d'horizon des principaux régimes
matrimoniaux..... **06**

Protéger son conjoint **08**

Les obligations alimentaires **09**

La famille recomposée **10**

Assurer l'avenir
d'un enfant handicapé..... **12**

Les mandats de protection **14**

La pension de réversion **15**

Aider ses enfants en mettant
un logement à leur disposition **16**

Impôts : rattacher ses enfants
majeurs au foyer fiscal ?..... **17**

Comprendre la dévolution
successorale..... **18**

Le règlement d'une succession **20**

Lorsqu'un généalogiste
vous contacte **21**

Renoncer pour mieux transmettre..... **22**

Comment bien rédiger
un testament..... **23**

Transmettre son patrimoine
par donation..... **24**

La simplicité du don manuel..... **26**

Le cantonnement des libéralités..... **27**

IMMOBILIER **28**

Les 10 points clés pour réussir
son investissement locatif..... **28**

La défiscalisation immobilière **30**

Comment louer son bien immobilier ... **32**

La répartition des travaux
entre le bailleur et le locataire **34**

La garantie Visale **35**

La location meublée touristique **36**

La location meublée **38**

Comment mettre fin à
un bail d'habitation **39**

Comment réduire sa facture d'IFI **40**

Investir dans une résidence
services **42**

L'intérêt de la SCI **44**

Société civile immobilière :
les pièges à éviter **46**

Changer d'assurance-emprunteur **48**

SCI : faut-il tenir une comptabilité ? **49**

PLACEMENT **50**

L'assurance-vie, un bon placement ?... **50**

Les supports d'investissement
en assurance-vie **52**

Le questionnaire sur le profil
de l'investisseur **54**

La Bourse **55**

Financer des projets avec un crédit
lombard **56**

Comprendre les SCPI en 5 questions .. **57**

Tout ce qu'il faut savoir sur le Plan
d'épargne retraite **58**

Investir dans les bois et forêts
grâce aux parts de GFI **60**

Investir en Bourse avec les OPCVM **61**

Détention de titres : compte-titres
ou PEA ? **62**

Agir avec l'investissement socialement
responsable **64**

Comment réduire son impôt
sur le revenu ? **66**

Les OAT aident à financer
l'État français **68**

Investir dans le septième art
avec les Sofica..... **69**

Investir dans
des placements atypiques **70**

Investir dans l'économie réelle
avec le private equity **72**

Tout ce qu'il faut savoir sur
les cryptomonnaies **74**

TOUR D'HORIZON DES PRINCIPAUX RÉGIMES MATRIMONIAUX

RÉGIME COMMUNAUTAIRE, SÉPARATISTE, HYBRIDE, LE CONTRAT DE MARIAGE PERMET D'ORGANISER SON PATRIMOINE.

Le choix du régime matrimonial détermine la composition du patrimoine de chacun des époux. Il est, dès lors, essentiel de choisir le régime le plus adapté à sa situation pour éviter, notamment, de faire peser les risques entrepreneuriaux d'un époux sur son conjoint ou, au contraire, de priver l'un des époux de l'enrichissement de l'autre.

LA COMMUNAUTÉ RÉDUITE AUX ACQUÊTS

Dans un régime de communauté, on distingue trois masses de biens : les biens communs et les biens propres de chacun des époux. Étant précisé que les biens communs correspondent à ceux acquis par les époux, ensemble ou séparément, durant le mariage. Et les biens propres à ceux que chaque époux a acquis avant le mariage ou reçus par donation ou en héritage avant ou pendant le mariage. Partant de là, chaque conjoint peut gérer seul les biens communs, à l'exception des actes les plus importants (vente, hypothèque, donation...) qui doivent être accomplis ensemble. Et chacun est libre de gérer et de disposer seul de ses biens propres. Point important : il est possible de prévoir dans le contrat de mariage certaines clauses. Des clauses qui favoriseront le conjoint survivant au décès de l'autre.

Par exemple, la clause dite « de préciput » offre la possibilité au conjoint survivant de prélever sur la communauté et avant le partage de la suc-

cession un ou plusieurs biens, même si la valeur de ces biens excède la part à laquelle il aurait eu normalement droit. Autre outil incontournable : la donation entre époux. Ce contrat, adossé à un régime communautaire, assure au conjoint survivant un choix plus important sur le patrimoine dont il hérite que celui prévu par la loi.

LA SÉPARATION DE BIENS

À l'inverse du régime de communauté, la séparation de biens est un régime qui octroie aux époux une totale indépendance patrimoniale. Chaque époux est le seul à pouvoir gérer ses biens personnels. Pour les biens acquis pendant le mariage, c'est le régime de l'indivision qui s'applique. Étant rappelé que l'indivision est une situation juridique dans laquelle des droits de même nature sont exercés sur un même bien ou une même masse de biens par des personnes différentes, sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts.

En règle générale, le régime de la séparation de biens est choisi par les époux lorsque l'un exerce une activité artisanale, commerciale ou libérale. Car il compte parmi les seuls à assurer une protection du patrimoine de chaque époux, à condition cependant de ne pas s'engager solidairement. Ce régime peut d'ailleurs être adopté en cours de mariage dans la mesure où la loi rend possible le changement de régime matrimonial.

LA PARTICIPATION AUX ACQUÊTS

Durant le mariage, le régime de la participation aux acquêts fonctionne de la même manière que le régime de la séparation de biens. En revanche, lors de la disparition du lien matrimonial (décès, divorce), le régime se dissout comme une communauté d'acquêts, mais en valeur seulement. Autrement dit, celui des deux époux dont le patrimoine aura le moins prospéré profitera de l'accroissement du patrimoine de l'autre. Concrètement, lors de la liquidation du régime, il est nécessaire de calculer la différence entre

le patrimoine final et le patrimoine originaire de chacun des époux.

Le patrimoine originaire s'entend des biens appartenant à l'époux au jour du mariage, auxquels viennent s'ajouter les biens reçus par donation ou succession durant le mariage. Le patrimoine final, quant à lui, comprend tous les biens appartenant à l'époux au jour de la dissolution du régime matrimonial. Si le patrimoine final d'un époux est inférieur à son patrimoine originaire, le déficit est supporté entièrement par cet époux. En effet, seul l'enrichissement est partagé, et non les dettes.



AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DES DIFFÉRENTS RÉGIMES MATRIMONIAUX



La communauté réduite aux acquêts

Un régime qui s'applique par défaut sans contrat de mariage.

Les +

- Un partage simple du patrimoine :
 - En cas de divorce : chacun récupère la moitié des biens communs.
 - En cas de décès : le survivant reçoit 50 % du patrimoine commun et 1/4 en pleine propriété ou 100 % en usufruit ⁽¹⁾ sur la succession du défunt.
- Des aménagements possibles (donation entre époux, clause de préciput...).

Les -

- Le patrimoine commun peut être saisi par les créanciers d'un des époux.



La séparation de biens

Un régime qui permet à chacun de gérer ses revenus, ses biens et ses dettes.

Les +

- Le patrimoine de chaque époux est protégé des dettes de l'autre ⁽²⁾.
- Un régime adapté aux professions artisanales, commerciales ou libérales ou en présence d'enfants d'unions précédentes.

Les -

- Un régime défavorable au conjoint sans activité professionnelle ou ressources personnelles.
- Pour les acquisitions en commun, application du régime de l'indivision.



La participation aux acquêts

Un régime hybride qui associe les règles de la séparation de biens et de la communauté réduite aux acquêts.

Les +

- Le patrimoine de chaque époux est protégé des dettes de l'autre ⁽²⁾.
- Une répartition équitable de l'enrichissement de chacun à la dissolution du mariage, via la « créance de participation ».

Les -

- Un régime matrimonial complexe à liquider avec une évaluation délicate de la créance de participation.

(1) Si enfants communs seulement.

(2) Sauf dettes solidaires, comme les dettes fiscales, par exemple.

PROTÉGER SON CONJOINT

Protéger son conjoint en cas de disparition fait partie des préoccupations de tous les couples. Pour offrir un niveau de protection adapté à la situation des époux, différents outils peuvent être mis en œuvre pour répondre à cet objectif.

ADAPTER SON RÉGIME MATRIMONIAL

Le plus souvent, les époux célèbrent leur mariage sans avoir préalablement fait rédiger un contrat de mariage par un notaire. De ce fait, ils adoptent, parfois sans le savoir, le régime de la communauté réduite aux acquêts (cf. page 6). Mais ce régime matrimonial n'est pas le plus protecteur pour le conjoint survivant. On peut lui préférer, par exemple, le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au conjoint survivant. Dans cette configuration, les époux conviennent de mettre en commun tous leurs biens. Et la clause d'attribution intégrale permet, quant à elle, au conjoint survivant de recueillir la totalité de la communauté universelle en dehors de toute succession. Attention toutefois, ce régime « radical » présente des inconvénients pour les enfants du couple. Raison pour laquelle il faut obtenir leur accord si l'adoption de ce régime intervient après leur majorité ou celui du juge s'ils sont mineurs au moment de ce changement. Moins radical, il est possible également d'insérer diverses clauses dans un régime légal, par exemple, la clause dite de « partage inégal »



FAIRE APPEL À L'ASSURANCE-VIE

L'assurance-vie répond idéalement à la problématique de la protection. En effet, grâce à ce contrat, il est possible de désigner comme bénéficiaire son conjoint qui recevra, en cas de décès, l'intégralité des sommes d'argent épargnées. Une transmission, hors succession, exonérée totalement de droits de succession.



qui autorise la transmission de plus de la moitié du patrimoine au conjoint survivant. Ou encore la clause de préciput qui permet l'attribution d'un ou de plusieurs biens au conjoint survivant avant toute opération de partage et sans entamer ses droits successoraux.

RÉALISER UNE DONATION ENTRE ÉPOUX

La donation entre époux est un acte notarié qui permet à l'un des époux d'augmenter ses droits sur la succession de l'autre sans pour autant pénaliser ses enfants. En effet, grâce à cet outil, le conjoint survivant dispose notamment d'un choix plus important sur le patrimoine dont il hérite que celui prévu par la loi. Ce dernier pourra ainsi opter pour :

- la moitié (en présence d'un seul enfant), le tiers (en présence de deux enfants), ou le quart en pleine propriété (en présence de trois enfants ou plus) des biens de la succession ;
- la totalité des biens en usufruit ;
- ou un quart des biens en pleine propriété et les trois autres quarts en usufruit.

Principal intérêt de la donation entre époux : elle permet un panachage des droits en pleine propriété et en usufruit, ce que la loi ne prévoit pas. La donation entre époux présente, en outre, la particularité d'être compatible avec n'importe quel régime matrimonial (séparation de biens, communauté légale...).

LES OBLIGATIONS ALIMENTAIRES

Nul n'est à l'abri de se retrouver un jour dans une situation de détresse financière. Aussi, pour amortir ce choc, la loi prévoit une obligation alimentaire entre les membres d'une même famille. Explications.

L'ÉTENDUE DE L'OBLIGATION ALIMENTAIRE

Lorsque, au sein d'une famille, l'un de ses membres demande à bénéficier de l'obligation alimentaire, c'est-à-dire d'une somme d'argent couvrant ses dépenses de logement, d'habillement, de nourriture ou de soins, son exécution s'opère le plus souvent de manière spontanée.

Mais en cas de refus d'assistance, le demandeur a la faculté de saisir le juge aux affaires familiales pour faire valoir ce droit à pension. Ce dernier statuera alors pour déterminer les débiteurs de cette obligation et le montant qui devra être versé en tenant compte des ressources des uns et des autres. Étant précisé que la personne qui demande à bénéficier de la solidarité familiale devra prouver qu'elle se trouve bel et bien dans un état de nécessité.

Cet état étant évalué en tenant compte de l'ensemble de ses revenus (revenus du travail, aides sociales, revenus fonciers, par exemple).



À ce titre, le montant de l'obligation alimentaire fixée par le juge est révisable (minoration, majoration ou suppression) à tout moment dès lors qu'un élément nouveau vient modifier la situation économique du demandeur ou du débiteur.

Attention Le parent qui ne verse pas, pendant plus de 2 mois, au demandeur la pension alimentaire commet un délit d'abandon de famille. Ce délit étant passible d'une peine d'emprisonnement de 2 ans au plus et de 15 000 € d'amende au plus.

À noter que lorsque le demandeur est marié, c'est le devoir de secours entre époux qui prime sur l'obligation alimentaire à la charge du parent.

Par exemple, si la mère de famille est dans le besoin, ce sera d'abord à son époux de s'acquitter de la dette. C'est seulement si les revenus de ce dernier ne sont pas suffisants que les enfants seront appelés.

LES PERSONNES TENUES PAR L'OBLIGATION ALIMENTAIRE

En dehors de celle prévue dans le cadre du devoir de secours entre époux, l'obligation alimentaire existe entre des personnes ayant entre elles un certain lien de parenté ou d'alliance. Ainsi, elle s'impose aux enfants et aux petits-enfants (y compris adoptés) envers leurs parents et leurs grands-parents, et réciproquement.

Elle a également vocation à s'appliquer entre gendres/belles-filles et beaux-pères/belles-mères (couples mariés uniquement). En revanche, aucune obligation de ce type n'est prévue entre frères et sœurs et oncles/tantes et neveux/nièces, ni même entre les enfants nés d'une première union et le nouveau conjoint de leur père ou de leur mère.

DÉDUCTION FISCALE DE LA PENSION

Les pensions alimentaires sont déductibles intégralement des revenus imposables. Toutefois, lorsqu'elles sont versées à un enfant majeur détaché du foyer fiscal, elles ne sont déductibles, pour les revenus perçus en 2024, qu'à hauteur de 6 794 € par an (13 588 € s'il est marié, pacsé...).

LA FAMILLE RECOMPOSÉE

UNE FAMILLE AUX PROBLÉMATIQUES PATRIMONIALES SPÉCIFIQUES : PROTECTION DU CONJOINT, TRANSMISSION AUX ENFANTS COMMUNS ET NON COMMUNS...

Selon les derniers chiffres de l'Insee, 1,44 million d'enfants vivent dans une famille recomposée, c'est-à-dire dans une famille où les enfants ne sont pas tous ceux du couple actuel. Ce modèle familial, qui devrait croître dans les années à venir, n'est pas sans incidence sur les questions de transmission. Une bonne occasion de faire le tour des principales problématiques patrimoniales auxquelles peuvent être confrontées ces familles recomposées.

PROTÉGER LE CONJOINT SURVIVANT...

En présence d'enfants d'une précédente union, le conjoint survivant (marié) reçoit, lors du décès de son époux, outre le droit d'habitation viager, 1/4 en pleine propriété du patrimoine du défunt seulement. Rien à voir, donc, avec le sort du survivant dans une famille classique qui dispose, s'il le souhaite, de l'usufruit sur la totalité de l'héri-



Consentir une donation entre époux

Dans l'optique d'assurer l'avenir du conjoint survivant dans le cadre d'une famille recomposée, le recours à la donation entre époux doit être envisagé. En effet, ce contrat permet à l'un des époux d'augmenter les droits sur la succession de l'autre au moment de son décès sans pour autant pénaliser les enfants. Pour plus de précisions sur cet outil, rendez-vous à la page 8 du guide.



tage. Afin d'améliorer sa situation tout en préservant au maximum l'entente familiale, différents outils peuvent être mis en place en amont par les époux. Il leur est d'ailleurs conseillé de lister leurs objectifs et de s'interroger sur le fait de savoir si le survivant disposera de revenus suffisants, d'un patrimoine de sécurité pour compléter son revenu et d'un logement pour vivre.

Le droit au logement

Quel que soit le régime matrimonial, le conjoint survivant bénéficie d'un droit de jouissance temporaire d'un an sur la résidence principale des époux. En outre, il peut, en principe, choisir d'exercer ses droits successoraux en faisant valoir son droit viager d'habitation et d'usage sur ce logement. Mais ce droit viager au logement est évalué et vient en déduction des droits du conjoint survivant dans la succession. Cependant, si sa valeur est supérieure à celle des droits succes-

soraux du conjoint survivant, ce dernier n'a rien à verser au titre de l'excédent.

Se tourner vers des solutions de prévoyance

Un complément de revenus en faveur du conjoint survivant pourra être recherché du côté des produits d'assurance. Par exemple, si l'un ou les époux disposent de produits d'épargne retraite (Perp, contrat Madelin, PER...), il peut être opportun, d'une part, d'estimer le montant de la rente viagère que pourra espérer toucher l'assuré au moment de la liquidation de sa retraite, et d'autre part, de souscrire une option de réversion au profit du conjoint survivant. Une option (souvent payante) qui n'est pas inutile puisque, sans cette dernière, le versement de la rente s'arrête au décès de l'assuré. Autre manière de fournir un complément de revenus au conjoint survivant : souscrire une assurance décès. Il s'agit d'un contrat qui assure le versement de prestations aux bénéficiaires choisis par le souscripteur. Des prestations permettant de faire face aux conséquences financières de son décès.

... SANS DÉSAVANTAGER LES ENFANTS

Faire appel aux libéralités graduelles et résiduelles

Recourir aux libéralités graduelles et résiduelles prend tout son sens dans le cadre d'une famille recomposée. En effet, ces libéralités opèrent une transmission selon des modalités bien particulières.

La libéralité graduelle est définie comme une donation ou un legs (testament) grevé d'une charge comportant l'obligation pour le donataire ou le légataire (appelé premier gratifié) de conserver les biens ou droits qui en sont l'objet et de les transmettre, à son décès, à un second gratifié, désigné dans l'acte. Ainsi, dans le contexte d'une famille recomposée, le premier gratifié pourrait être le conjoint survivant et les seconds gratifiés les « beaux-enfants » de ce dernier.

La libéralité résiduelle, quant à elle, utilise la même mécanique que la libéralité graduelle, à ceci près que le premier gratifié ne sera pas tenu de conserver le bien reçu. Ce dernier devra uniquement transmettre ce qu'il restera à son décès. Ainsi, outre le fait qu'il n'est pas tenu de rendre compte de sa gestion au donateur, il peut aller jusqu'à vendre le bien reçu. Le second gratifié n'ayant aucun droit ni sur le prix, ni sur le bien, ni sur ceux acquis en emploi.

L'assurance-vie et le quasi-usufruit

L'assurance-vie est un bon moyen de protéger le conjoint survivant en prévoyant l'attribution des capitaux à son profit. À l'ouverture du contrat, le souscripteur pourra même démembrer la clause bénéficiaire afin de ne pas léser, là encore, les enfants. Ces derniers seront désignés, dans cette clause, bénéficiaires de la nue-propriété, et le conjoint de l'usufruit. Ce qui signifie qu'au décès de l'assuré, le conjoint survivant pourra, en principe, jouir des sommes d'argent comme il l'entend. De leur côté, les nus-propriétaires (les enfants) deviendront titulaires d'une créance de restitution contre la succession de l'usufruitier, au moins égale au capital versé à ce dernier.

Plus globalement, devant la complexité du sujet, un audit complet doit être réalisé avant la mise en place d'opérations visant à organiser le patrimoine familial. En effet, la question est délicate, car il faut trouver le juste équilibre entre une transmission adaptée pour assurer la tranquillité du conjoint survivant et la conservation du patrimoine dans la famille d'origine.

ET LES COUPLES NON MARIÉS ?

Contrairement aux couples mariés, les concubins et les pacsés ne se voient pas attribuer, par l'effet de la loi, de droits sur la succession du défunt. Pour ce faire, chacun doit a minima rédiger un testament en faveur de l'autre.

ASSURER L'AVENIR D'UN ENFANT HANDICAPÉ

UN CERTAIN NOMBRE D'OPÉRATIONS DOIVENT ÊTRE MISES EN PLACE POUR PROTÉGER SON ENFANT LORSQU'IL EST HANDICAPÉ.

Assurer l'avenir de son enfant est une préoccupation majeure pour chaque parent. Une préoccupation d'autant plus forte lorsque cet enfant est handicapé. Pour lui garantir une certaine autonomie (qu'elle soit financière ou de vie), il est possible de faire appel à différents outils. Présentation de quelques solutions couramment mises en œuvre.

OBTENIR DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES

Épargner sereinement

Bien que les personnes en situation de handicap puissent prétendre à certaines aides de l'État, leur montant n'est pas suffisant pour leur permettre de couvrir l'ensemble de leurs dépenses, et a fortiori de se constituer un petit pécule.

La solution la plus simple consiste donc à les

aider à épargner. Mais problème, ces aides de l'État sont attribuées en fonction des ressources du demandeur.

Sont pris en compte, notamment, les revenus professionnels et locatifs, les plus-values mobilières et les produits de placements. Pour éviter toute déconvenue, il est alors conseillé de souscrire en priorité des placements réglementés (Livret A, Livret de développement durable et solidaire, Plan d'épargne logement, Livret d'épargne populaire). En effet, les intérêts issus de ces placements, exonérés d'impôt sur le revenu, ne sont pas pris en compte lors du calcul de ces aides.

Faire appel à des produits adaptés

Conscients de la problématique liée au handicap, les pouvoirs publics ont permis la mise en place de produits spécifiques. Ainsi est-il possible de souscrire un contrat d'épargne handicap. Ce dernier fonctionne sur la base d'une assurance-vie classique mais donne droit, en plus du régime fiscal avantageux de l'assurance-vie, à des « faveurs » supplémentaires : une réduction d'impôt de 25 % applicable aux primes versées, dans la limite d'un plafond global annuel égal à 1 525 €, majoré de 300 € par enfant à charge.

Pour pouvoir souscrire ce contrat, l'épargnant doit être atteint d'une infirmité l'empêchant de se livrer, dans des conditions normales de rentabilité, à une activité professionnelle.



UN CADRE FISCAL FAVORABLE

En matière de transmission, les enfants handicapés bénéficient de l'abattement de droit commun de 100 000 € prévu en cas de donation ou de succession. En outre, ils profitent d'un abattement spécifique supplémentaire de 159 325 €. Cela signifie que chaque parent peut transmettre à son enfant jusqu'à 259 325 € en franchise de droits.



En outre, les parents d'un enfant handicapé peuvent souscrire un contrat de rente survie. Il s'agit d'une assurance prévoyance qui garantit le versement d'un capital ou d'une rente viagère à leur enfant lors de leur décès. Là encore, les versements donnent droit aux mêmes avantages fiscaux que le contrat d'épargne handicap (le dispositif étant commun).

Attention toutefois, ce dernier contrat peut être contraignant car il impose une alimentation régulière. Ainsi, l'arrêt des versements fait cesser la couverture du risque. Et les cotisations qui ont été versées antérieurement sont définitivement perdues.

Cependant, il est possible de souscrire auprès de l'assureur une option qui permet d'obtenir le versement d'une rente au prorata des sommes payées ou le remboursement des cotisations si l'enfant handicapé décède prématurément. Une option qui peut toutefois faire grimper le montant des cotisations.

ASSURER L'AVENIR DE L'ENFANT HANDICAPÉ

L'autre préoccupation des parents d'un enfant handicapé est de prévoir sa prise en charge lorsqu'ils auront disparu. Pour parvenir à cet objectif, il peut être opportun de mettre en place un mandat de protection future (sujet détaillé en page suivante).

Cet acte permet à une personne (mandant) de désigner à l'avance la ou les personnes (mandataires) qu'elle souhaite voir être chargées de

veiller sur elle et/ou sur tout ou partie de son patrimoine, pour le jour où elle ne serait plus en état, physique ou mental, de le faire seule.

Ce dispositif présente l'intérêt d'éviter l'ouverture d'une mesure judiciaire de curatelle ou de tutelle, dont la mise en place et le fonctionnement se révèlent beaucoup plus lourds.

ORGANISER SON LIEU DE VIE

Ces mêmes parents auront également à cœur de mettre leur enfant à l'abri en lui assurant un lieu de vie adapté à ses besoins. Ainsi, s'ils sont propriétaires d'un bien immobilier, ils ont la possibilité de recourir au viager « occupé ».

Dans ce cadre, le crédentier (le vendeur et l'enfant) continue d'occuper les lieux et reçoit une rente viagère. Cette dernière pouvant être stipulée « sur deux têtes » : au décès des parents, la rente est réversible sur la tête de l'enfant handicapé. Une technique qui a un double avantage : elle permet à la personne handicapée de conserver son cadre de vie tout en percevant des revenus réguliers.

Attention toutefois, la rente viagère sera prise en compte dans le calcul de l'allocation aux adultes handicapés (AAH). Il convient donc de veiller à ce que l'AAH ne soit pas supprimée, car, plus qu'une aide financière, l'AAH assure également la couverture sociale du bénéficiaire.

Au-delà du viager occupé, il existe d'autres solutions pour transmettre un bien immobilier à un enfant handicapé, comme le recours au démembrement de propriété, à une SCI, ou encore aux libéralités.

MONTANT DE L'AAH

L'allocation aux adultes handicapés est attribuée sous réserve de respecter un certain nombre de critères (incapacité, âge, ressources...). Une aide qui s'élève à 1 033,32 € par mois au maximum depuis avril 2025.

LES MANDATS DE PROTECTION

Chacun est soumis aux aléas de la vie. Le décès, l'incapacité temporaire ou encore l'invalidité peuvent rendre difficile la gestion de votre patrimoine. Pourtant, il existe des outils juridiques efficaces qui permettent d'anticiper ces risques.

LE MANDAT DE PROTECTION FUTURE

Le mandat de protection future est un contrat qui va permettre à une personne (le mandant) d'organiser à l'avance sa protection en donnant pouvoir à une autre personne (le mandataire) de veiller sur elle et de gérer tout ou partie de son patrimoine. Le mandat ne prenant effet que le jour où l'intéressé n'est plus en état physique ou mental de s'occuper seul de ses « affaires ». L'étendue de la mission du mandataire est librement définie par le mandant. Des pouvoirs dont les limites et les conditions d'exercice devront être précisées par le mandat. Comme la gestion d'un patrimoine impose de prendre des décisions rapidement, il conviendra de conférer au mandataire les pouvoirs les plus larges pour réaliser des actes d'administration et de disposition, comme la cession d'un bien immobilier, ou encore la signature d'un bail d'habitation. Ce que permet un mandat établi sous la forme notariée.

En revanche, lorsque le mandat est dressé par acte sous seing privé, le mandataire ne pourra effectuer que des actes de gestion courante. Et ce dernier sera tenu, pour des actes plus importants, d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles. Enfin, il est bon de préciser que le mandat de protection future prend fin, notamment, lorsque le mandant retrouve pleinement ses facultés ou décède.



LE CONTRÔLE DU MANDATAIRE

Dans le cadre du mandat de protection future, une ou plusieurs personnes peuvent être désignées pour contrôler l'exercice de la mission confiée au mandataire. L'application du mandat faisant également l'objet d'un contrôle du juge des tutelles.

LE MANDAT À EFFET POSTHUME

Le mandat à effet posthume permet, quant à lui, d'organiser la gestion de son patrimoine lors de sa disparition. Le mandant désigne alors une personne qui sera chargée d'administrer tout ou partie de sa succession pour le compte et dans l'intérêt d'un ou de plusieurs héritiers identifiés. Pour ce faire, le mandant désigne, par acte notarié, un ou plusieurs mandataires choisis parmi les héritiers eux-mêmes ou une personne extérieure à la famille, en n'omettant pas de décrire, bien évidemment, les missions qui lui sont confiées ainsi que les biens faisant l'objet du mandat. Le mandataire devant obligatoirement accepter sa mission avant le décès du mandant, faute de quoi le mandat ne produirait aucun effet.

Le mandat est alors conclu pour une durée de 2 ans, prorogeable une ou plusieurs fois par décision du juge ou pour une durée fixée directement à 5 années en cas d'inaptitude des héritiers ou en raison de leur jeune âge, ou en cas de nécessité de gérer des biens professionnels.

Mais attention, le mandataire ne pourra agir que si au moins un des héritiers visés par le mandat a accepté la succession. Dans le cas contraire, l'action du mandataire sera limitée à de simples actes de conservation.

À noter Le mandat prend fin notamment à l'arrivée du terme de sa mission ou encore lorsque les biens mentionnés dans le mandat ont été cédés.



QUIZ

LA PENSION DE RÉVERSION DES RÉGIMES DE RETRAITE OBLIGATOIRE

- 1** Les concubins, les partenaires pacsés et les couples mariés peuvent bénéficier d'une pension de réversion.
- VRAI FAUX
- 2** La pension de réversion est versée à partir du moment où le conjoint survivant a atteint l'âge de 55 ans.
- VRAI FAUX
- 3** Le conjoint survivant peut demander la réversion même s'il n'a pas liquidé ses propres droits à la retraite.
- VRAI FAUX
- 4** Le conjoint survivant perçoit en totalité la pension du défunt.
- VRAI FAUX
- 5** La pension de réversion est partagée entre le conjoint survivant et les ex-conjoints divorcés.
- VRAI FAUX
- 6** Le montant de la pension de réversion peut être majoré dans certains cas.
- VRAI FAUX

Réponses

1 - Faux. Il est nécessaire d'avoir été marié avec l'assuré décédé.
 2 - Faux. Au-delà du critère de l'âge, le conjoint survivant doit respecter certaines conditions d'attribution (ressources du ménage, situation maritale...) qui diffèrent selon qu'il s'agit de la retraite de base ou de la retraite complémentaire.
 3 - Vrai.
 4 - Faux. La part de la pension de réversion versée au conjoint survivant est en principe de 54 % de la pension de retraite du défunt, avec un minimum et un maximum.
 5 - Vrai, au prorata de la durée du mariage avec chacun.
 6 - Vrai. Majoration acquise, par exemple, en cas de charges d'enfants, de ressources inférieures au minimum vieillesse ainsi qu'en cas d'invalidité.

AIDER SES ENFANTS EN METTANT UN LOGEMENT À LEUR DISPOSITION

Certains parents, propriétaires d'un bien immobilier inoccupé, n'hésitent pas à le mettre à la disposition d'un de leurs enfants. Une pratique qui présente de nombreux avantages, mais qui impose de respecter certaines règles.

L'OCCUPATION GRATUITE DU LOGEMENT

Bien évidemment, rien n'interdit à des parents de mettre gratuitement à disposition de leurs enfants un logement dont ils sont propriétaires. Mais cet avantage peut créer des difficultés s'il n'est pas correctement encadré. En effet, lorsque la mise à disposition profite à un seul des enfants, ses frères et sœurs peuvent, au décès de leurs parents, demander la prise en compte de cet avantage dans la succession. Pour éviter les conflits, les parents ont alors tout intérêt à faire établir soit une convention de prêt à usage s'ils estiment que l'opération relève d'un simple service, soit une donation rapportable à la succession pour ne pas rompre l'égalité entre leurs héritiers.

LA LOCATION DU LOGEMENT

La deuxième option consiste à conclure un bail d'habitation « classique » avec son enfant. Une formule qui permet aux parents de continuer à déduire les différentes charges liées au logement (par exemple, les intérêts d'emprunt, les dépenses de réparation, les frais de gestion...). Mais attention, les parents ne doivent en aucun cas fixer un loyer anormalement bas par rapport au prix du marché. Car l'administration fiscale pourrait alors rectifier le montant des revenus fonciers qu'ils ont déclarés en majorant le prix du loyer du montant de la libéralité qu'ils ont ainsi consentie à leur enfant. Sans compter les éventuelles pénalités que l'administration ne manquerait pas d'appliquer dans un tel cas.



LA DONATION TEMPORAIRE D'USUFRUIT

La donation temporaire d'usufruit consiste pour les parents à transférer, pour une durée limitée, l'usufruit de leur logement à leur enfant. Durée correspondant généralement à celle de ses études supérieures. Cette pratique permet donc à l'enfant de bénéficier de l'usage du bien ou, s'il ne l'habite pas, de percevoir les revenus qu'il génère. Du côté des parents, la donation va permettre d'alléger la note fiscale (revenus locatifs et IFI). Un schéma qui impose toutefois que l'enfant soit majeur et détaché du foyer fiscal de ses parents.

DONNER POUR ACHETER

Les parents peuvent aussi l'aider à devenir propriétaire. Ils ont la possibilité de lui transmettre chacun jusqu'à 100 000 € en franchise de droits de donation ou de lui faire don d'un logement. À noter qu'un nouveau dispositif (cumulable avec le dispositif précédent) temporaire d'exonération des sommes d'argent permet de transmettre entre parent-enfant, là encore, jusqu'à 100 000 € par un même donateur à un même donataire et 300 000 € par donataire. Ces sommes étant destinées à acquérir la résidence principale du donataire.

IMPÔTS : RATTACHER SES ENFANTS MAJEURS AU FOYER FISCAL ?

Lorsque les enfants deviennent majeurs, les parents doivent se poser la question de l'opportunité de demander à l'administration leur rattachement au foyer fiscal. Une question dont la réponse varie en fonction de la situation des contribuables concernés.

Explications.

UN AVANTAGE PLAFONNÉ

Le rattachement d'un enfant majeur au foyer fiscal de ses parents leur permet de continuer à bénéficier d'une majoration du nombre de parts de quotient familial. Pour être rattaché au foyer fiscal, l'enfant majeur doit, au 1^{er} janvier de l'année de perception des revenus, avoir moins de 21 ans (ou moins de 25 ans s'il poursuit des études). Mais attention, l'économie d'impôt résultant du rattachement est plafonnée à 1 791 € par enfant pour les deux premiers à charge et à 3 582 € à partir du troisième enfant. Un plafond majoré à 4 224 € (pour le premier enfant à charge) pour les parents qui élèvent seuls leur enfant.

UN CALCUL D'OPPORTUNITÉ

Avant de prendre une décision, il faut aussi tenir compte des incidences du rattachement ou du détachement. Par exemple, un enfant étudiant détaché du foyer fiscal sera le plus souvent non imposable. Il aura ainsi droit à diverses allocations, bourse d'étude... En étant rattaché, il pourrait en perdre le bénéfice lorsqu'elles sont calculées en fonction du revenu fiscal de référence des parents.

Par ailleurs, si l'enfant est scolarisé, le rattachement permet aux parents de profiter d'une réduction d'impôt de 153 € (lycée) ou de 183 € (université).

Autre avantage, les revenus que l'enfant perçoit dans le cadre, notamment, d'un « job étudiant » sont exonérés d'impôt dans la limite de trois fois le montant du Smic mensuel. Pour les gratifications résultant de stages, l'exonération s'applique dans la limite du montant annuel du Smic (21 273 € en 2024).

LA DÉDUCTION D'UNE PENSION ALIMENTAIRE

Si l'enfant n'est pas rattaché au foyer fiscal, les parents peuvent toutefois déduire une pension alimentaire. Une pension dont le montant varie selon que l'enfant vit chez ses parents ou non.

Dans le premier cas, il est possible de déduire forfaitairement 4 039 € par enfant au titre du logement et de la nourriture. Ce montant étant doublé si l'enfant est marié ou pacsé. Et aucun justificatif n'est nécessaire. D'autres dépenses, comme les frais de scolarité, peuvent être déduites pour leur montant réel et justifié. La déduction totale ne devant pas dépasser 6 794 € par enfant. Si l'enfant ne vit pas chez ses parents, les dépenses réellement engagées (argent ou avantages en nature) et justifiées peuvent être déduites dans la limite de 6 794 € par enfant, qu'il soit célibataire ou non. Sachant que ce plafond de déduction peut être doublé, soit 13 588 € par enfant, dans certains cas : enfant marié ou pacsé, enfant chargé de famille...



COMPRENDRE LA DÉVOLUTION SUCCESSORALE

Si vous n'avez pas pris de dispositions pour organiser la transmission de votre patrimoine, c'est la loi qui se chargera de répartir vos biens entre vos différents héritiers. Une répartition qui s'opérera selon un ordre bien établi.

QUI HÉRITERA DE VOS BIENS ?

En premier lieu, ce sont vos enfants (ou vos petits-enfants en cas de prédécès de l'un de vos enfants) qui hériteront puisqu'ils sont les premiers dans l'ordre de dévolution légale. Ce qui signifie que vos enfants excluront tous vos autres héritiers, comme vos père et mère ou vos frères et sœurs, et qu'ils se partageront l'ensemble de la succession, en principe, par parts égales.

Si vous êtes marié, les choses sont un peu différentes. Dans ce cas de figure, vos biens seront partagés entre votre conjoint et vos enfants. Au moment du règlement de la succession, le conjoint survivant aura droit, au choix, à 1/4 des biens en pleine propriété composant la succession, ou à la totalité en usufruit.

Les enfants recevront donc soit 3/4 en pleine propriété, soit la totalité en nue-propriété. Cette faculté de choix étant exclue en présence d'enfants non communs. En revanche, si vous n'avez pas d'enfants, le conjoint survivant a vocation à recevoir la totalité de la succession. Toutefois, en présence de

vos père et mère, il ne pourra prétendre qu'à la moitié de votre succession. La moitié restante étant bien évidemment partagée entre vos parents. Sachant que si un seul de vos parents est appelé à la succession, votre conjoint en recueillera les 3/4.

Enfin, si vous n'êtes pas marié et que vous n'avez pas d'enfants, les biens composant votre succession seront attribués, pour moitié chacun, à vos père et mère. Si vous avez également des frères et sœurs, vos parents ne recevront plus qu'un quart des biens chacun, la moitié restante étant partagée entre vos frères et sœurs. Et si vous n'avez ni père et mère, ni frères et sœurs, votre succession sera divisée en deux parts égales : l'une pour votre famille paternelle et l'autre pour votre famille maternelle.

AMÉNAGER LA DÉVOLUTION SUCCESSORALE

Si vous ne voulez pas que l'ensemble de vos biens soit transmis à vos enfants ou à vos petits-enfants, il est possible de mettre en œuvre différents dispositifs pour favoriser d'autres personnes.

Tout d'abord, le testament permet de disposer de la quotité disponible, c'est-à-dire de la part d'héritage qui ne fait pas partie de la réserve héréditaire destinée aux enfants. Cette quotité peut être utilisée pour favoriser un héritier ou une personne extérieure à la famille. Ensuite, l'assurance-vie permet de transmettre une épargne à une ou plusieurs personnes désignées dans la clause bénéficiaire. Une transmission faite hors succession.

Enfin, les clauses intégrées dans un contrat de mariage peuvent favoriser votre conjoint (voir p. 8) en lui permettant, par exemple, de prélever des biens dans votre succession sans entamer ses droits (clause de préciput).



PARTENAIRES DE PACS, ATTENTION !

Le Pacs est peu efficace en cas de décès d'un des partenaires. En effet, ce dernier n'attribue la qualité d'héritier ni à l'un, ni à l'autre des partenaires. Pour avoir des droits, les partenaires doivent, au minimum, établir mutuellement un testament en faveur de l'autre.

COMPRENDRE LA DÉVOLUTION SUCCESSORALE

Zoom sur 4 situations classiques

1 Vous n'êtes pas marié et vous n'avez pas d'enfants

Si vous avez des frères et sœurs et que vos parents sont en vie



Père
25%



Mère
25%



Frères et sœurs
50%



Si vous n'avez ni frères ni sœurs



Père
50%



Mère
50%

Si vous n'avez plus ni père et mère, ni frères et sœurs



Famille paternelle
50%



Famille maternelle
50%

2 Vous n'êtes pas marié et vous avez des enfants



100%

Enfants ou petits-enfants



3 Vous êtes marié et vous n'avez pas d'enfants

Si vous n'avez plus de parents



100%
Conjoint



Si vos 2 parents sont en vie



50%
Père et mère



50%
Conjoint

Si vous n'avez plus qu'un seul de vos parents



25%
Père ou mère



75%
Conjoint

4 Vous êtes marié et vous avez des enfants

Si les enfants sont communs

Le conjoint survivant pourra, à son choix, recevoir



Vos enfants hériteront



Si les enfants sont issus d'une précédente union



25%
en pleine propriété



75%
en pleine propriété

LE RÈGLEMENT D'UNE SUCCESSION

Lorsqu'une personne décède, il convient de procéder au règlement de sa succession. Ce processus, plus ou moins long, commence par la prise d'un rendez-vous chez le notaire pour se terminer par le partage des biens laissés par le défunt entre ses héritiers.

L'IDENTIFICATION DES HÉRITIERS

Chargé par les proches du défunt de régler la succession de ce dernier, le notaire dresse d'abord la liste des personnes appelées à hériter. Pour ce faire, il se fonde sur divers documents tels que le livret de famille, un contrat de mariage ou un jugement de divorce.

Une fois les héritiers identifiés, il rédige un acte de notoriété qui atteste de cette qualité. Il recherche également l'existence d'un éventuel testament en interrogeant les héritiers et le fichier central des dispositions des dernières volontés. Fichier qui centralise en un lieu unique les informations relatives aux testaments reçus par les notaires.

L'ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Le notaire reconstitue ensuite le patrimoine du défunt (biens immobiliers, valeurs mobilières, comptes bancaires, mobilier, etc.). Là encore, il s'appuie sur les documents fournis par sa famille (titres de propriété, relevés bancaires, livrets d'épargne, contrats d'assurance-vie...), mais aussi, notamment, par le Service de publicité foncière (administration fiscale) et les établissements bancaires et d'assurances. Il évalue ainsi l'actif de la succession, sans oublier de recenser le passif, autrement dit les dettes qui restent à honorer. Le notaire rédige alors, selon les cas, un simple état du patrimoine ou un inventaire détaillé.

LA DÉVOLUTION SUCCESSORALE

À ce stade, le notaire procède à la dévolution successorale, c'est-à-dire constate la quote-part de biens qui revient à chaque héritier. Ces derniers



devant ensuite choisir d'accepter la succession ou d'y renoncer. Il souscrit également aux formalités de publicité au Service de publicité foncière s'agissant des biens immobiliers.

LA DÉCLARATION DE SUCCESSION

La succession doit, en principe, être déclarée à l'administration fiscale dans un délai de 6 mois à compter du décès. En règle générale, cette déclaration est établie par le notaire. C'est au vu de ce document que les éventuels droits de succession seront calculés et payés.

LE PARTAGE DES BIENS

Dernière étape, le partage des biens successoraux s'opère généralement à l'amiable entre les héritiers. Il consiste, pour ces derniers, à composer, avec l'aide du notaire, des lots correspondant aux parts qui doivent revenir à chacun et à les répartir entre eux. En plus d'un droit de partage, les héritiers devront régler les émoluments du notaire.

À noter Le partage n'est pas obligatoire puisque les héritiers peuvent choisir de rester en indivision sur les biens successoraux. Quel que soit le moment où il s'opère, le partage des biens donne généralement lieu au paiement, par les héritiers, d'un droit de partage. Ce droit, au taux de 2,5 %, est calculé sur la valeur nette de l'actif partagé.

LE SAVIEZ-VOUS ?

LORSQU'UN GÉNÉALOGISTE
VOUS CONTACTE...

Dans le cadre d'une succession, le notaire peut avoir à rechercher les héritiers du défunt. Une tâche qui, pour de nombreuses raisons, peut se révéler compliquée. Lorsque ses recherches n'aboutissent pas, il peut faire appel à un généalogiste.

1 QUELLE
MISSION ?

Après avoir été mandaté par un notaire, le généalogiste a pour mission **soit d'identifier d'éventuels héritiers** dont l'existence n'est pas connue, **soit de localiser des héritiers déjà recensés**. Pour ce faire, il va entreprendre une véritable enquête et récolter des informations en consultant les registres d'état civil, les listes électorales, les recensements et les archives, ou en recueillant des témoignages.

2 QUELLE
PRESTATION ?

Lorsque les héritiers sont identifiés, le généalogiste **entre en contact avec eux pour les informer de leurs droits dans une succession** et leur propose de signer un contrat de révélation. Ce contrat stipule que le bénéficiaire de la succession s'engage à supporter le coût de la prestation du généalogiste. Une fois le contrat accepté, le généalogiste révèle alors l'identité du défunt aux héritiers.

3 POUR QUEL
COÛT ?

En contrepartie de la révélation, l'héritier doit rémunérer le généalogiste. **Cette rémunération correspond à un pourcentage (40 %, le plus souvent) appliqué sur la part nette d'héritage** recueillie par l'héritier retrouvé. Étant précisé que ce pourcentage, fixé librement, varie notamment selon le degré de parenté entre l'héritier et le défunt, le montant de l'actif et les frais liés aux recherches.

Si la « facture » du généalogiste vous semble élevée au regard des prestations fournies, vous pouvez tenter de négocier le pourcentage demandé.

RENONCER POUR MIEUX TRANSMETTRE

Avec l'allongement de l'espérance de vie, les patrimoines se transmettent de plus en plus tard. Du coup, lorsqu'un héritier estime ne pas avoir besoin de la partie du patrimoine du défunt qui lui est destinée, il peut y renoncer pour que ses propres enfants en bénéficient directement.

UN SAUT DE GÉNÉRATION

Il est possible pour un enfant de renoncer à la succession de ses parents pour permettre à ses propres enfants d'hériter à sa place. Une renonciation qui présente un double avantage.

D'une part, ce saut de génération permet à un héritier d'aider financièrement ses enfants sans avoir à se dessaisir de biens de son propre patrimoine. D'autre part, les héritiers venant en « représentation » se partagent l'abattement fiscal personnel du renonçant et bénéficient du tarif fiscal qui lui aurait été appliqué s'il avait accepté la succession.

Attention toutefois, car la renonciation est un acte lourd de conséquences. En effet, un héritier ne peut pas renoncer à une partie de ses droits seulement. Et il ne peut pas non plus décider de



la manière dont seront transmis les biens auxquels il renonce.

Bien qu'étant étranger à la succession, l'héritier renonçant garde cependant certains droits, comme celui de conserver des souvenirs de famille (décorations militaires, diplômes...), de défendre la mémoire et l'honneur du défunt, ou encore de se faire rembourser par la succession les frais qu'il a légitimement exposés pour le compte de celle-ci avant d'y avoir renoncé.

COMMENT RENONCER ?

L'enfant qui souhaite renoncer à ses droits sur la succession de ses parents dispose d'un délai de 4 mois à compter du jour du décès pour le faire. Sachant que pendant cette période, personne ne peut l'obliger à faire le choix d'accepter ou de refuser la succession.

Il doit ensuite faire connaître sa décision. Pour cela, il doit s'adresser au notaire chargé du règlement de la succession ou faire parvenir un formulaire spécifique (Cerfa n° 15828*05) au greffe du tribunal judiciaire du lieu d'ouverture de la succession. Un formulaire devant être accompagné de certaines pièces : une copie recto verso d'un justificatif d'identité, une copie intégrale de l'acte de décès et un extrait d'acte de naissance du renonçant.



LA DONATION-PARTAGE

Pour réaliser une transmission de patrimoine avec un saut de génération, il est possible de faire appel à un autre outil : la donation-partage transgénérationnelle. Cette dernière permet aux grands-parents de transmettre et de répartir, de leur vivant, tout ou partie de leurs biens (somme d'argent, biens immeubles...) en faveur de leurs petits-enfants ou même entre certains d'entre eux seulement. Les parents devant toutefois consentir, ici aussi, à ce que leurs propres enfants bénéficient de leur part de réserve.

COMMENT BIEN RÉDIGER UN TESTAMENT ?

Au décès d'une personne, son patrimoine est partagé entre ses héritiers selon les règles prévues par la loi. Or ces règles de partage peuvent ne pas convenir. C'est la raison pour laquelle il peut être intéressant de rédiger un testament. Le testament offre la possibilité de faire connaître ses dernières volontés. Mais pour être valable, il doit respecter un formalisme particulier qui diffère selon qu'il est ou non passé devant notaire. Explications.

LE TESTAMENT OLOGRAPHE

Une personne peut rédiger seule son testament. Simple et économique, ce testament dit « olographe » doit toutefois respecter trois conditions pour pouvoir s'appliquer le moment venu.

D'une part, il doit être entièrement écrit de la main de son auteur. Il est en effet proscrit d'enregistrer ses dernières volontés sur un CD audio ou vidéo. De même, il est interdit d'utiliser un procédé mécanique d'écriture (ordinateur ou machine à écrire) et ce quand bien même le document comporterait la signature de l'intéressé. D'autre part, le testateur ne doit pas oublier de dater le document. Enfin, ce dernier devra ap-

poser sa signature distinctement et postérieurement au corps du texte. Étant précisé qu'il est fortement conseillé de commencer la rédaction de ses dernières volontés en écrivant noir sur blanc « ceci est mon testament ».

En raison de sa simplicité et de sa gratuité, le testament olographe est le plus utilisé en pratique. Mais attention, celui qui rédige seul son testament court le risque, par maladresse ou ignorance, d'établir un acte nul ou difficilement exécutable.

Pour cette raison, même si la forme du testament olographe est préférée, il est fortement recommandé de consulter un notaire pour se faire conseil-

ler, afin, en particulier, d'éviter de prendre des dispositions contraires aux règles de la réserve héréditaire.

LE TESTAMENT AUTHENTIQUE

Lorsqu'une personne rédige seule son testament, elle s'expose à de nombreux risques, le testament pouvant être facilement détruit, perdu ou contesté. Pour éviter ces risques, le testateur peut confier le document qu'il a lui-même rédigé à un notaire pour qu'il l'inscrive au fichier central des dernières volontés ou bien le faire dresser directement par ce professionnel. Dans ce dernier cas, ce testament dit « authentique » est établi en présence de deux témoins ou d'un second notaire et signé par le testateur. Les dispositions testamentaires étant ainsi dictées par ce dernier au notaire. Le coût de rédaction d'un testament authentique avoisine les 120 € HT.

IMMORTEL RÉDIGEANT
SON TESTAMENT



LA RÉVOCATION D'UN TESTAMENT

Le testateur peut apporter à tout moment et jusqu'à sa mort les modifications qu'il souhaite. Il peut même révoquer un testament authentique par un testament olographe ! Attention toutefois, si trop de changements ont été apportés, il est alors plus prudent de refaire entièrement le testament.

TRANSMETTRE SON PATRIMOINE PAR DONATION

FAVORISER CERTAINS HÉRITIERS, ALLÉGER LE COÛT DE LA TRANSMISSION...
AUTANT D'OBJECTIFS QU'IL EST POSSIBLE D'ATTEINDRE GRÂCE AUX DONATIONS.

L'un des moyens les plus simples pour transmettre une partie de son patrimoine est de réaliser une donation. Il s'agit d'un acte par lequel une personne, le donateur, transmet, de son vivant, la propriété d'un bien à une autre personne, le donataire. Un acte qui entraîne nécessairement le dépouillement irrévocable du donateur. Cela signifie qu'une fois le transfert de la propriété intervenu, le donateur ne peut plus reprendre les biens.

Une donation pouvant revêtir différentes formes.

POUR SES ENFANTS ET PETITS-ENFANTS : LA DONATION EN AVANCEMENT DE PART

La donation en avancement de part successorale concerne exclusivement les héritiers réservataires. Il s'agit des descendants du donateur, enfants ou petits-enfants.

Par cette opération, le donateur transmet par avance à ses héritiers des droits dont ils auraient en principe disposé au moment de la succession. Cette opération peut être très utile afin d'aider,

ABATTEMENTS FISCAUX

Pour diminuer le montant des droits de donation, des abattements fiscaux existent. Par exemple, une transmission entre parents et enfants ouvre droit à un abattement de 100 000 € par parent et par enfant. Une fois épuisés, ces abattements se reconstituent au bout de 15 ans.



par exemple, un enfant à bien démarrer dans la vie ou encore pour financer un achat immobilier ou la création d'une entreprise.

S'agissant d'une « avance » de droits, la donation en avancement de part successorale ne constitue pas une rupture d'égalité entre les différents héritiers car les biens ou droits qui sont ainsi transmis par avance sont pris en compte lors du règlement de la succession.

POUR TOUTE PERSONNE : LA DONATION HORS PART SUCCESSORALE

Une donation hors part successorale peut être consentie à toute personne. Elle peut s'effectuer dans le cadre familial, bien sûr, notamment au bénéfice de son conjoint, de ses enfants ou de parents plus éloignés, mais elle peut également profiter à des personnes sans aucun lien de parenté avec le donateur.

La loi prend toutefois soin de préserver les intérêts de certains héritiers « protégés ». Ainsi, ces donations ne peuvent être effectuées que dans la mesure où elles n'entament pas la réserve, une fraction de biens du donateur réservée exclusivement aux héritiers réservataires. Le donateur ne peut donc effectuer des donations que dans la limite d'une certaine quantité déterminée, appelée quotité disponible. Pour le reste, libre à lui de consentir des donations comme bon lui semble, en favorisant un tiers ou en privilégiant un ou plusieurs héritiers réservataires.

LA DONATION-PARTAGE

La donation-partage est l'acte par lequel une personne donne et partage, de son vivant, tout ou partie de ses biens au profit de ses enfants ou de ses petits-enfants. En l'absence d'enfants, elle peut même être réalisée en faveur des collatéraux (frères, sœurs, oncles, tantes...). Procédant, comme son nom l'indique, à la fois de la donation et du partage, la donation-partage permet ainsi d'anticiper le règlement de sa propre succession. Avantage de taille, elle n'est jamais rapportable à la succession du donateur, ce qui signifie que le montant donné n'aura pas à être ajouté à la succession pour déterminer la part d'héritage qui revient à chaque enfant. De plus, pour vérifier, au décès du donateur, que chaque enfant a bien reçu la part minimale que la loi lui réserve, les biens partagés seront en principe évalués au jour de la donation-partage, et non au jour du décès comme pour une donation ordinaire.

LA DONATION EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : GARDER LA MAÎTRISE DE SES BIENS

Autre possibilité pour organiser la transmission de son patrimoine : la donation en démembrement de propriété. L'avantage de cette solution : pouvoir garder de son vivant la maîtrise des biens transmis. Le démembrement est une opération



par laquelle le droit de propriété d'un bien est divisé en deux. Une première personne est titulaire de l'usufruit du bien. Elle dispose alors du droit d'utiliser le bien (l'usage) et du droit de percevoir les revenus générés par celui-ci (les fruits). La seconde personne est titulaire, quant à elle, de la nue-propriété du bien. Elle dispose en quelque sorte d'un droit futur à la pleine propriété. Sachant que le nu-propriétaire est libre de céder ce droit en vendant le bien, à condition toutefois d'obtenir l'accord préalable de l'usufruitier. Dans le cadre d'une transmission, le démembrement peut être très utile. Par exemple, un parent peut transmettre, via une donation, la nue-propriété d'un bien immobilier qu'il occupe à un de ses enfants. Il en conserve ainsi l'usufruit et peut continuer à vivre dans son appartement ou sa maison jusqu'à son décès. Lorsque celui-ci survient, l'usufruit prend fin et l'enfant devient alors plein propriétaire du bien.



LA DONATION-PARTAGE CONJONCTIVE

Un père et une mère peuvent consentir ensemble une seule et même donation-partage au profit de leurs enfants, à condition d'être mariés. On parle alors de donation-partage conjonctive. Avantage de cette dernière : sa souplesse. En effet, elle peut porter à la fois sur des biens communs et sur des biens propres à chacun des époux, sans considération de leur origine.

LE SAVIEZ-VOUS ?

LA SIMPLICITÉ
DU DON MANUEL

Le don manuel consiste pour une personne à transmettre un bien « de la main à la main » à une autre personne, héritier ou non. Simple à mettre en œuvre, ce mode de transmission doit toutefois respecter certaines règles.

1 QUELLES SONT SES - CARACTÉRISTIQUES ?



Un don manuel peut porter sur différents types de biens mobiliers : **argent, objet, voiture, portefeuille de titres...** Si, pour être valable, il n'obéit à aucun formalisme, le don manuel doit se traduire par la déposition du donateur, de son vivant, au profit du donataire. Et il doit s'accompagner d'une intention libérale, c'est-à-dire de **la volonté de transmettre le bien de manière irrévocable, à titre gratuit et sans contrepartie.**

2 DON OU - CADEAU ?



Un don consenti **dans le cadre d'un événement particulier** (mariage, anniversaire, promotion...) et **dont la valeur est modique** au regard de la situation financière du donateur **n'est pas considéré comme une donation** mais comme un présent d'usage (ou cadeau). Principal avantage de ce dernier, il n'est pas soumis aux droits de donation et n'a pas à être rapporté à la succession du donateur.

3 QUELLE - FISCALITÉ ?



Lorsqu'il est déclaré par le donataire, le don manuel donne lieu au **paiement de droits de donation et ouvre droit aux abattements applicables aux donations.** Ainsi, par exemple, les dons consentis au profit des enfants, petits-enfants ou arrière-petits-enfants sont exonérés de droits de donation à hauteur, respectivement, de 100 000 €, de 31 865 € et de 5 310 € par donataire. Et lorsqu'il s'agit de sommes d'argent, un abattement supplémentaire de 31 865 € est accordé. Nouveauté, une exonération temporaire de sommes d'argent permet de transmettre entre descendants jusqu'à 100 000 € par un même donateur à un même donataire et 300 000 € par donataire. Ces sommes étant destinées à acquérir la résidence principale du donataire.

LE CANTONNEMENT DES LIBÉRALITÉS

Très souvent, les couples mariés se consentent une donation entre époux (appelée aussi donation au dernier vivant). Cette dernière permet d'augmenter la part d'héritage du conjoint survivant lors du règlement de la succession du défunt. Mais elle lui permet aussi de cantonner cet héritage. Explications.

QU'EST-CE QUE LE CANTONNEMENT ?

Le cantonnement consiste en la possibilité pour le conjoint survivant de limiter ses droits à une partie des biens qu'il a vocation à recevoir lors du décès de son époux.

Pour pouvoir exercer ce droit, il faut que la succession ait été acceptée par au moins un héritier et que le défunt n'ait pas privé le conjoint survivant de cette faculté (par le biais, par exemple, de directives insérées dans un testament).

Le cantonnement peut alors s'exercer sur une partie des biens transmis, c'est-à-dire sur une quotité, une catégorie de biens ou même un bien en particulier, mais également sur la pleine propriété, l'usufruit ou la nue-propriété.

Ce mécanisme présente plusieurs avantages. D'une part, il permet au conjoint survivant de choisir de recevoir les seuls biens dont il a réellement besoin et d'exclure les autres. Ce qui limite, par là même, ses charges futures, notamment en matière fiscale. Et d'autre part, il a pour effet d'augmenter, ipso facto, la vocation successorale des autres héritiers du défunt, en particulier de ses enfants.

LES CONSÉQUENCES DU CANTONNEMENT

Les biens qui ne sont pas choisis par le conjoint survivant sont réintégrés dans la succession du défunt. Par suite, ils sont transmis aux autres héritiers selon leurs droits respectifs dans la succession. Sachant que les biens recueillis par les

LE CANTONNEMENT D'UN LEGS

La faculté de cantonnement n'est pas exclusive à la donation entre époux. En effet, le bénéficiaire d'un legs (testament) peut cantonner, comme le conjoint survivant, une partie des biens qu'il est censé recevoir.

héritiers par l'effet du cantonnement ne sont pas considérés comme une libéralité consentie par celui qui cantonne et ne sont donc pas taxables au titre des droits de donation.

En revanche, les héritiers doivent supporter sur ces biens des droits de succession dont le montant est déterminé en fonction de leur lien de parenté avec le défunt.

COMMENT CANTONNER ?

Pour exercer sa faculté de cantonnement, le conjoint survivant n'a pas à respecter une quelconque procédure ou un formalisme particulier. Et il n'a pas à faire connaître sa décision dans un certain délai. En pratique, il procède, tout simplement, à la sélection des biens qu'il souhaite recevoir devant le notaire chargé du règlement de la succession.



LES 10 POINTS CLÉS POUR RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT LOCATIF

DENORMANDIE, MALRAUX... LES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER NE MANQUENT PAS. MAIS POUR RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT LOCATIF, IL FAUT SAVOIR FAIRE LES BONS CHOIX.

L'immobilier occupe une place importante dans le patrimoine des Français. Selon une étude de l'Insee, début 2021, 62 % des ménages métropolitains possédaient un bien immobilier. Sachant qu'environ 20 % de ces mêmes ménages possédaient, par ailleurs, un autre logement souvent proposé à la location. Une bonne occasion de dresser un panorama des 10 points à vérifier pour mener à bien un investissement locatif.

1- SÉLECTIONNER SON BIEN IMMOBILIER

Première règle, il est recommandé d'investir dans un logement situé dans un secteur bénéficiant d'une « bonne image de marque » et proche des différents services et équipements (écoles, commerces, réseaux de transport...). On privilégiera ainsi un bien immobilier situé dans une agglomération de grande taille ou de taille moyenne et près d'un centre-ville. Une situation qui attirera bien plus facilement les locataires et qui augmentera également le potentiel de revente et de plus-value.

2- ÉTUDIER LE MARCHÉ LOCATIF

L'investisseur doit étudier attentivement le marché locatif dans la ville qu'il cible. Il est bien entendu déconseillé de se lancer dans un investissement locatif alors même que, dans ce marché, la demande de location est faible ou que l'offre

de logements est abondante ou risque de l'être. Typiquement, il faut éviter les communes dans lesquelles de nouveaux programmes immobiliers, en loi Pinel, par exemple, sont en passe d'être réalisés et commercialisés.

3- DÉTERMINER LA NATURE DU BIEN À ACQUÉRIR

À en croire une étude du Crédit foncier, en moyenne, la surface d'un bien acquis en investissement locatif est de 45 m², ce qui correspond généralement à un deux-pièces. Des petites surfaces qui sont plus faciles à acquérir car elles demandent un financement moins important. Mais surtout, elles se louent plus facilement, plus rapidement et proportionnellement plus cher que les logements dotés d'une surface supérieure.

4- S'INFORMER SUR L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ

Autre point : avant l'acte d'achat, surtout si l'acquisition porte sur un lot de copropriété, l'investisseur doit prendre connaissance des documents et comptes-rendus des assemblées générales de copropriété. Une initiative qui peut se révéler salvatrice, notamment lorsque des travaux importants au sein de la copropriété ont été votés, mais ne sont pas encore financés (travaux de ravalement, remplacement d'un ascenseur).



5- METTRE EN PLACE UNE SCI

Le recours à la société civile immobilière (SCI) peut être conseillé pour réaliser un investissement locatif, surtout lorsque l'acquisition est réalisée à plusieurs : conjoints, enfants, frères et sœurs. La SCI permet d'assurer une certaine continuité. La sortie d'associés n'ayant pas d'incidence car le propriétaire des biens donnés en location reste la société.

Autre intérêt, un bien logé dans une SCI facilite la transmission. Car il est plus simple de transmettre des parts de société à ses héritiers que des biens détenus en direct.

6- FINANCER LE BIEN IMMOBILIER

L'investisseur doit réfléchir à son plan de financement et ne doit pas oublier qu'un investissement locatif constitue une opération de diversification de patrimoine. Une opération qui ne doit pas avoir pour conséquence de réduire son train de vie, ou pire, de lui créer des difficultés financières à cause d'un emprunt trop lourd à assumer. Mieux vaut donc, lorsque cela est possible, opter pour une solution avec apport et ne pas hésiter à allonger la durée de l'emprunt.

7- FIXER LE MONTANT DU LOYER

La solution la plus simple est de faire appel aux services d'un professionnel qui déterminera le

loyer le plus juste en fonction du quartier dans lequel se situe le bien. Toutefois, il est toujours possible de le déterminer soi-même en s'aidant, par exemple, des sites internet de petites annonces. Même si la tentation est grande, attention à ne pas surestimer le niveau du loyer. Un logement proposé trop cher se loue plus difficilement et les locataires n'hésiteront pas à le quitter à la première occasion.

8- DÉTERMINER SON NIVEAU D'IMPLICATION

L'investisseur doit ensuite envisager son niveau d'implication dans le projet : soit s'occuper lui-même de la gestion locative, soit passer par une agence immobilière.

Dans ce dernier cas, la gestion déléguée libère le bailleur qui n'a pas à se soucier de trouver un locataire, de percevoir les loyers, d'exécuter des travaux, etc. Un confort qui occasionne toutefois un coût venant diminuer d'autant le rendement locatif (entre 6 % et 9 % HT des sommes encaissées sur l'année).

9- GÉRER LES IMPAYÉS

Faire face à un locataire indélicat ou se trouvant en difficulté financière représente une menace pour tous les bailleurs. C'est la raison pour laquelle il est recommandé, d'une part, de demander un dépôt de garantie et, d'autre part, de mettre en place un contrat de cautionnement.

10- ENTREtenir LE LOGEMENT

Enfin, afin de maintenir son bien en bon état, il ne faut pas négliger la réalisation de travaux d'entretien. Un logement confortable et bien entretenu permettra de garantir une demande locative forte et de justifier un bon niveau de loyer. Des travaux qu'il ne faut pas hésiter à réaliser dans la mesure où ils peuvent être déductibles fiscalement voire, dans certains cas, ouvrir droit à un crédit d'impôt.

LA DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

L'INVESTISSEMENT LOCATIF EST UN MOYEN EFFICACE POUR SE CONSTITUER
UN PATRIMOINE TOUT EN RÉDUISANT LE MONTANT DE SON IMPÔT.

Un certain nombre de dispositifs permettent aux contribuables de bénéficier d'une réduction ou d'un crédit d'impôt en contrepartie de dépenses réalisées ou d'investissements effectués dans des secteurs clés de l'économie tel que l'immobilier.

Voici un tour d'horizon des principaux dispositifs que vous pouvez utiliser pour réduire le montant de votre impôt sur le revenu de 2026 pour les dépenses que vous engagerez cette année.

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Différents dispositifs de défiscalisation s'offrent à vous dans le secteur de l'immobilier locatif. Mais disons-le tout de suite : avant de vous lancer, n'oubliez pas que vous achetez un bien immobilier, et non une réduction d'impôt.

Ainsi, pour que votre investissement soit rentable, il vous faudra sélectionner votre bien avec soin, en tenant compte, notamment, de la situation géographique, du marché locatif, de la qualité de la construction et de l'espoir de plus-value. Sans

TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Les contribuables qui réalisent notamment des travaux d'isolation dans leur résidence principale pour la rendre moins énergivore peuvent bénéficier d'aides issues du dispositif MaPrimeRénov'.

oublier qu'un investissement locatif demande du temps : réalisation de travaux, recherche de locataires, déclarations fiscales...

LE DISPOSITIF DENORMANDIE

Le dispositif Denormandie permet aux particuliers qui investissent dans un bien immobilier ancien en vue de le louer (le montant des loyers et les ressources du locataire ne devant pas être supérieur à certains plafonds), 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 en zone labellisée Cœur de ville ;
- ou ayant passé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

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

Pour répondre à cette condition de réalisation de travaux, le bailleur peut préférer réaliser des actions d'amélioration de la performance énergétique relevant de deux catégories sur les cinq



retenues : isolation des murs, des toitures et des fenêtres, changement de chaudière, changement de production d'eau chaude.

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 ou 9 ans. À l'issue de ce délai, le bailleur peut proroger son engagement de 3 ans, renouvelables une fois en cas d'engagement initial de 6 ans. Il peut ainsi s'étaler sur une durée de 12 ans.

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).

LE DISPOSITIF MALRAUX

Le dispositif « Malraux » permet aux particuliers qui investissent dans des opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsque les immeubles sont destinés à la location. Cette réduction visant les opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée depuis le 1^{er} janvier 2009.

En contrepartie, le contribuable doit s'engager à louer le bien pendant 9 ans, la location devant intervenir dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

Selon la zone où se situe le bien immobilier, la réduction d'impôt est égale à 22 % ou à 30 % du montant des dépenses éligibles, retenues dans la limite annuelle de 400 000 €.



PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES

Le montant des avantages fiscaux accordés au titre de l'impôt sur le revenu est, en principe, plafonné 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. Et en cas de dépassement, l'excédent de réduction ou de crédit d'impôt est définitivement perdu.

COMMENT LOUER SON BIEN IMMOBILIER

TROUVER UN LOCATAIRE, CONCLURE UN BAIL D'HABITATION, PRENDRE LES BONNES GARANTIES... VOICI TOUT CE QU'UN BAILLEUR AVISÉ DOIT SAVOIR !

Vous venez de réaliser un investissement locatif ou vous avez décidé de mettre en location votre résidence secondaire ? Sachez que louer un bien immobilier ne se résume pas seulement à faire signer un bail d'habitation. Plusieurs étapes doivent être franchies avant de parvenir à ce résultat. Voici quelques recommandations pour louer un logement en toute sérénité.

LA MISE EN LOCATION

Que vous louiez nu ou meublé, votre premier objectif consiste évidemment à dénicher un locataire. À ce titre, avant de publier votre annonce, il vous faut entreprendre quelques démarches afin d'optimiser vos chances de louer votre



L'ÉTAT DES LIEUX, UN DOCUMENT ESSENTIEL

L'état des lieux est un document obligatoire dressé en présence de votre locataire et destiné à recenser les dégradations constatées dans le logement. Ce document peut ainsi faciliter la répartition des travaux qui incombent au bailleur et au locataire. Surtout, il permettra, lors du départ du locataire, d'identifier si ce dernier a causé des dommages et s'il est justifié de retenir tout ou partie du dépôt de garantie.



bien rapidement et au bon prix. Tout d'abord, il est nécessaire que le logement que vous allez proposer soit séduisant. N'hésitez donc pas à réaliser quelques travaux afin qu'il soit en bon état, à fournir un équipement complet et des rangements utiles. Tous ces éléments combinés pourront vous permettre de vous démarquer et d'attirer les candidats à la location, surtout si votre bien est situé dans une zone où les offres locatives sont nombreuses.

Une fois votre logement prêt à être loué, vous devez déterminer le montant du loyer. Même si vous êtes libre dans cet exercice (sauf dans le cadre de dispositifs fiscaux ou s'il existe un encadrement des loyers), il faut que le loyer tienne compte du marché locatif local. Faites-vous une idée en comparant les loyers pratiqués dans le secteur avec des biens possédant les mêmes caractéristiques que le vôtre. À ce titre, sachez

que revoir vos prétentions à la baisse ne diminuera pas forcément la rentabilité de votre investissement. Vous serez confronté à un manque à gagner plus important si vous éprouvez des difficultés à louer ou si votre logement est sujet à un fort turn over dû à un loyer trop élevé. Louer au bon prix est donc essentiel !

LE DOSSIER DE CANDIDATURE

Après avoir entamé des pourparlers avec vos locataires potentiels, vous pouvez leur demander un certain nombre de pièces afin d'étudier leur candidature. La loi vous autorise à réclamer une pièce d'identité ou une copie du livret de famille, des documents relatifs à leurs revenus tels que les trois derniers bulletins de salaire ou une copie d'un contrat de travail et le dernier avis d'imposition. D'autres documents informatifs comme les dernières quittances de loyer du précédent logement et un relevé d'identité bancaire peuvent également leur être demandés. Une fois ces pièces rassemblées, vous avez toutes les cartes en main pour retenir le candidat qui vous semble le plus sérieux et le mieux à même de régler chaque mois son loyer.

LE BAIL D'HABITATION

L'étape suivante consiste en la signature du contrat de location. Même si vous avez la possibilité de le rédiger vous-même, l'idéal est de confier cette tâche à un professionnel, ou au moins de vous référer à un contrat type que vous pourrez vous procurer auprès de notre Cabinet. Ce contrat de location devra comporter un certain nombre de mentions obligatoires comme l'identité et la domiciliation des parties, la durée du bail, la description du logement et des parties communes, la destination du local, la surface habitable, la nature des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location, le montant du loyer (hors charges) et ses modalités de paiement et de révision ainsi que le montant

du dernier loyer acquitté par le précédent locataire. Le bail d'habitation devra être signé par le bailleur et le locataire. Chacune des parties devant disposer d'un exemplaire. À ce contrat, il sera nécessaire d'annexer d'autres documents : l'attestation d'assurance habitation fournie par le locataire, une copie des diagnostics techniques obligatoires pour la location (performance énergétique, risque d'exposition au plomb...), le cas échéant une copie du règlement de copropriété, l'inventaire du mobilier mis à disposition et l'état des lieux que vous aurez réalisé contradictoirement, en présence du locataire.

LES PRISES DE GARANTIES

Il est indispensable de demander au futur locataire un certain nombre de garanties avant son entrée dans les lieux. On pense au dépôt de garantie et au cautionnement. Le premier est une somme d'argent destinée à garantir l'exécution des obligations du locataire. Il pourra être conservé par le bailleur en cas de non-paiement des loyers ou en cas de dégradation des lieux. Étant précisé que son montant ne peut être supérieur à 1 mois de loyer pour une location nue et à 2 mois pour une location meublée. Le cautionnement, quant à lui, est un acte par lequel un tiers s'engage envers le bailleur à payer les loyers à la place du locataire au cas où il serait défaillant. Si vous avez recours à ce genre de garanties, vous devez absolument les mentionner dans le contrat de location. Et pour le cautionnement, vous devrez, en plus, le formaliser par un écrit et l'annexer au contrat de bail.

LA GARANTIE VISALE

Pour vous prémunir des risques d'impayés de loyers ou de dégradations, vous pouvez faire appel à la garantie Visale. Ce dispositif prévoit un cautionnement gratuit qui couvre toute la durée du bail dans la limite de 36 mensualités.

LE SAVIEZ-VOUS ?

LA RÉPARTITION DES TRAVAUX ENTRE LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE

Tout bailleur est, à un moment, confronté à la question de la prise en charge des travaux à réaliser dans un logement qu'il loue. À ce titre, des règles de répartition entre bailleur et locataire sont prévues par les textes.

1 QUELS TRAVAUX POUR LE BAILLEUR ?



Le bailleur doit effectuer toutes les réparations nécessaires au maintien en état du logement et qui ne sont pas imputables à une faute du locataire. Par exemple, sont à sa charge les grosses réparations, parmi lesquelles figurent les réparations urgentes (panne de chaudière...), les travaux d'amélioration (ravalement...) et les travaux d'entretien du logement (volets défectueux, robinetterie).

2 QUELS TRAVAUX POUR LE LOCATAIRE ?



Le locataire, quant à lui, est tenu de financer tous les travaux d'entretien courant du logement, sauf s'ils sont occasionnés notamment par la vétusté ou par un vice de construction. Typiquement, il s'agit du maintien en état de propreté, de la réalisation de raccords de peinture, de la maintenance de la chaudière, etc. Une liste des réparations locatives a été dressée par les pouvoirs publics.

3 QUELLES SANCTIONS ?



Si le bailleur ne réalise pas les travaux qui lui incombent, le locataire peut, après avoir recherché une solution amiable, saisir le tribunal judiciaire afin d'obtenir une condamnation, sous astreinte, à effectuer les travaux nécessaires, ou pour être autorisé à les faire directement réaliser aux frais du bailleur. À l'inverse, si c'est le locataire qui n'a pas rempli ses obligations et a dégradé les lieux, il doit procéder aux réparations locatives qui s'imposent avant la restitution des clés. À défaut, le bailleur pourra retenir le dépôt de garantie versé au moment de la conclusion du bail. Et si ces sommes ne sont pas suffisantes, il aura la possibilité de demander en justice une indemnisation complémentaire.

LA LOCATION **MEUBLÉE** **TOURISTIQUE**

LE POINT SUR LES OBLIGATIONS À RESPECTER LORSQUE VOUS LOUEZ UN MEUBLÉ DE TOURISME.

Avec le développement des plates-formes internet comme Airbnb, la tentation de s'adonner à la location meublée touristique de courte durée est de plus en plus forte chez les particuliers. Une bonne occasion de faire un tour d'horizon des principales règles qui encadrent cette activité très surveillée par les pouvoirs publics.

DES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Si vous décidez de louer votre logement, vous aurez quelques démarches à accomplir au préalable. Tout d'abord, votre logement doit faire l'objet d'une déclaration en mairie (enregistrement auprès d'un téléservice national dédié). Étant précisé que, lorsqu'il s'agit de votre résidence principale, vous devrez apporter la preuve que le logement proposé à la location est bien votre résidence principale, en fournissant votre avis



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).



d'imposition établi à votre nom avec l'adresse du meublé de tourisme.

Une fois la déclaration effectuée, il vous est communiqué un numéro d'enregistrement que vous devez faire figurer sur chaque annonce de mise en location.

Veillez également de ne pas louer votre résidence principale plus de 120 jours par an. Au-delà, il serait considéré comme votre résidence secondaire. Ce qui vous obligerait à accomplir les formalités attachées à ce régime.

Autre formalité, pour les communes qui l'ont prévu, il peut être nécessaire d'obtenir une autorisation préalable de changement d'usage de

votre logement. Une demande qui devra aussi être formulée à la mairie.

DES OBLIGATIONS FISCALES

Dès le début de votre activité, vous devez demander votre inscription au répertoire Sirene de l'Insee. Cette formalité est gratuite. Il faut adresser un formulaire spécifique (Cerfa n° 11921*05) au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué. Cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus.

D'un point de vue fiscal, les revenus tirés de la location de meublés de tourisme relèvent des bénéfices industriels et commerciaux, que cette activité soit exercée de façon occasionnelle ou habituelle. Si vos recettes annuelles ne dépassent pas 15 000 € (régime micro-BIC), vous devrez indiquer leur montant directement sur votre déclaration complémentaire de revenus (formulaire n°2042 C PRO). Au-delà de ce montant, une déclaration professionnelle n° 2031 devra être remplie.

Nouveauté : pour les revenus locatifs perçus à partir de 2025, le taux d'abattement pratiqué dans le régime micro-BIC appliqué à un meublé touristique non classé est passé de 50 à 30 % avec un plafond fixé à 15 000 € (77 700 € auparavant). Pour les meublés de tourisme classés, le taux de l'abattement est ramené de 71 à 50 %, avec un plafond abaissé à 77 700 € (188 700 € auparavant).

Et sachez que, selon les villes, vous devrez collecter auprès de vos locataires une taxe de séjour que vous devrez reverser à la commune. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

À noter : la location de logements meublés constitue par nature une activité commerciale professionnelle imposable à la cotisation foncière des en-



treprises (CFE). Toutefois, peuvent être exonérées de cet impôt les personnes qui louent occasionnellement une partie de leur résidence principale ou secondaire ; ou régulièrement, à un prix raisonnable (le plafond annuel pour 2024 est de 206 € par m² de surface habitable en Île-de-France et de 152 € par m² dans les autres régions), à un locataire qui en fait sa résidence principale.

DES CONTRÔLES RENFORCÉS

Ayant observé une certaine tension du marché locatif français, les pouvoirs publics sont particulièrement attentifs à ce que les propriétaires de meublés touristiques respectent la réglementation.

En plus des contrôles réalisés par certaines grandes villes ou par l'administration fiscale, les plates-formes de location sont tenues, de leur côté, d'adresser chaque année au fisc un ensemble d'informations sur chacun de leurs utilisateurs : des éléments d'identification (nom, prénom, adresse électronique, statut...) et la

LE MEUBLÉ DE TOURISME CLASSÉ

Le classement en meublé de tourisme garantit un niveau de confort au client, en fonction du nombre d'étoiles attribuées. Il constitue ainsi un outil de commercialisation et de visibilité pour le loueur. En outre, il permet de bénéficier d'avantages fiscaux plus importants.

liste des revenus qu'ils ont perçus par le biais du site internet. En outre, ces plates-formes ont l'obligation de vérifier que leurs « clients » ne louent pas leur résidence principale plus de 120 jours par an. Si tel était le cas, elles seraient contraintes, après information des propriétaires, de « bloquer » toutes leurs transactions pour l'année considérée.

À noter que les pouvoirs de sanctions des maires ont été renforcées par la loi Le Meur du 19 novembre 2024. Pour inciter fortement certains bailleurs indécents à se conformer à la législation liée à la location touristique, les communes peuvent, depuis le 1^{er} janvier 2025, prononcer des amendes administratives de 10 000 € pour les locations qui n'ont pas été enregistrées et de 20 000 € en cas de fausse déclaration ou d'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement.

DE NOUVELLES RÈGLES

Afin de réguler l'activité de location meublée, la loi Le Meur a modifié certaines règles.

Tout d'abord, les locations meublées touristiques sont soumises aux mêmes contraintes que les locations nues s'agissant du diagnostic de performance énergétique. Ainsi, désormais, tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un DPE classé au moins E en 2028. À compter du 1^{er} janvier 2034, toutes les locations meublées touristiques (y compris les résidences principales) présentes et futurs devront être classées au moins D.

Précision Les locations en meublé de tourisme classées F et G actuellement sur le marché peuvent continuer d'être louées comme telles jusqu'en 2034.

D'ailleurs, sur demande de la mairie, les bailleurs qui proposeront ce type de location pour-

ront être sommés de transmettre le diagnostic de performance énergétique de leurs logements. Ensuite, le texte offre également aux communes la possibilité de fixer des quotas de meublés de tourisme et de délimiter dans leur plan local d'urbanisme des secteurs réservés à la construction de résidences principales.

Autre apport de cette loi, les communes peuvent, depuis le 1^{er} janvier 2025, sur délibération motivée, abaisser le nombre maximal de jours de location des résidences principales de 120 à 90 jours par an. En cas de dépassement du quota annuel, le propriétaire encourra une amende civile de 15 000 €. Elles pourront également sur délibération soumettre à autorisation tous types de locaux qui ne seraient pas à usage d'habitation. Une mesure destinée à réguler les pratiques des investisseurs qui transforment des bureaux en meublés touristiques. Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2025, tout copropriétaire se déclarant en mairie comme loueur de meublés de tourisme devra en informer le syndic. Les nouveaux règlements de copropriété pourront interdire ou non les meublés de tourisme.

Dans les copropriétés disposant déjà d'un règlement de copropriété, un vote à la majorité (deux tiers des voix) pourra modifier le règlement de copropriété pour interdire la location des logements en meublés de tourisme, alors qu'aujourd'hui l'unanimité est requise.



LES BOÎTES À CLÉS

Choisies pour faciliter les échanges avec les voyageurs, les boîtes à clés sont vues d'un mauvais œil par de plus en plus de communes. Certaines, comme Paris, les ont même interdites. Attention, en cas d'infraction, vous vous exposez à une amende administrative de 1 500 €, et 3 000 € en cas de récidive.

QUIZ

LA LOCATION MEUBLÉE

- 1** Le bail en location meublée est conclu pour une durée de 3 ans.
- VRAI FAUX
- 2** Une location meublée doit comporter un minimum d'éléments d'ameublement.
- VRAI FAUX
- 3** Le propriétaire bailleur est libre de fixer le montant du loyer.
- VRAI FAUX
- 4** En location meublée, il n'est pas possible de demander un dépôt de garantie.
- VRAI FAUX
- 5** Le locataire peut résilier le bail à tout moment.
- VRAI FAUX
- 6** Les revenus provenant de la location meublée sont à déclarer dans la catégorie des revenus fonciers.
- VRAI FAUX

Réponses

- 1 - Faux. Il est d'un an, sauf lorsque le locataire est un étudiant. Dans ce cas, le bail est conclu pour 9 mois.
- 2 - Vrai. Une liste a été fixée par décret et elle contient 11 éléments minimum.
- 3 - Vrai. Toutefois, dans les communes situées dans une zone tendue, les loyers des logements meublés peuvent être encadrés.
- 4 - Faux. Étant précisé qu'il ne peut pas être supérieur à 2 mois de loyer, hors charges.
- 5 - Vrai. Il doit respecter un délai de préavis d'un mois.
- 6 - Faux. La location meublée est considérée comme une activité commerciale. Ces revenus sont donc à déclarer comme des BIC.

COMMENT METTRE FIN À UN BAIL D'HABITATION

En tant que propriétaire d'un logement que vous louez, vous êtes libre de donner congé à votre locataire à la fin du bail. Mais attention, pour que votre congé soit valable, vous devez respecter un certain nombre de règles. Explications.

LES MOTIFS DE CONGÉ

Un bail d'habitation ne peut prendre fin que s'il a été dénoncé par le bailleur ou le locataire.

Si le bailleur est à l'initiative du congé, ce dernier doit être délivré 6 mois avant la date d'échéance du bail s'il s'agit d'une location nue et 3 mois pour une location meublée. Mais attention, pour être valable, le congé doit être motivé soit par la reprise du logement (par le bailleur pour y habiter ou pour y loger un proche), soit par sa vente, soit encore par un motif légitime et sérieux (non-paiement des loyers, comportement du locataire...).



LA FORME DU CONGÉ

Le bailleur peut délivrer son congé sous trois formes : par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement. Étant précisé que le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre par le locataire ou de la signification de l'acte d'huissier. Exit, donc, toute délivrance de congé faite par courrier simple, télécopie, courriel ou « texto ». Point important, en cas de cotitularité du bail des partenaires de Pacs et des couples mariés, le bailleur doit notifier le congé à chaque membre du couple. Si tel n'est pas le cas, le congé est inopposable à celui qui ne l'a pas reçu. Une règle qui s'applique également en cas de pluralité de locataires sans liens familiaux entre eux.

À noter que, depuis le 1^{er} janvier 2018, le bailleur doit accompagner le congé d'une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.

LES OBLIGATIONS APRÈS LA RÉSILIATION

Le locataire qui a reçu un congé doit quitter les lieux à la date prévue de la fin du bail. Avant son départ, le bailleur prendra soin de réaliser, en présence du locataire, l'état des lieux de sortie. Si les états des lieux d'entrée et de sortie concordent, le bailleur devra reverser la totalité du dépôt de garantie au locataire. À l'inverse, si le bailleur constate des dégradations, il sera en droit de retenir sur cette somme le montant des travaux.

Rappelons que le bailleur dispose d'un délai maximal de deux mois après le départ du locataire pour lui remettre le dépôt de garantie. Un délai réduit à un mois si les états des lieux d'entrée et de sortie sont conformes. Des délais que le bailleur a intérêt à respecter car une pénalité d'un montant de 10 % du loyer hors charges par mois de retard est prévue par la loi. De son côté, à la sortie des lieux, le locataire doit restituer au bailleur tous les jeux de clés du logement.

LOCATAIRES PROTÉGÉS

Les locataires âgés de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements conventionnés bénéficient d'une protection particulière. En effet, le bailleur doit, en principe, accompagner le congé d'une proposition de relogement.

COMMENT RÉDUIRE SA FACTURE D'IFI

CERTAINS INVESTISSEMENTS OU MODES DE DÉTENTION PEUVENT PERMETTRE D'ALLÉGER LE MONTANT DE VOTRE IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a pris la place de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) au 1^{er} janvier 2018. Si vous êtes redevable de ce nouvel impôt, vous pouvez tenter de réduire la facture fiscale tout en maintenant votre investissement dans l'immobilier. Tour d'horizon des principaux dispositifs que vous pouvez mettre en œuvre pour atteindre cet objectif.

SOUSCRIRE DES ACTIONS DE FONCIÈRES COTÉES

La cotisation d'IFI n'est pas impactée en cas d'investissements dans les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Ces dernières sont des sociétés foncières, le plus souvent des sociétés anonymes, cotées sur un marché réglementé

français ou étranger. Leur objet est de donner en location des immeubles qu'elles acquièrent ou qu'elles font construire. Ces opérations leur permettent ainsi de percevoir des loyers et, le cas échéant, des plus-values lors de la cession d'éléments d'actifs. À noter que les SIIC ne sont pas une spécificité française. Il en existe partout en Europe et également outre-Atlantique, où elles sont connues sous le nom de REIT (real estate investment trusts).

Concrètement, ces titres de sociétés foncières permettent d'investir, via un compte-titres, à la fois en bourse et dans l'immobilier. Et ce, sans avoir à gérer les inconvénients de la détention d'un bien en direct (gestion administrative, sélection des locataires...). Et surtout, ces actifs immobiliers sont exclus formellement de l'assiette de l'IFI (contrairement aux SCPI et OPCI). À condition toutefois que l'investisseur détienne, directement ou indirectement, seul ou conjointement, moins de 5 % du capital et des droits de vote de la société.

ACQUÉRIR LA NUE-PROPRIÉTÉ DE BIENS

Il est aussi possible de réduire son imposition en investissant dans un bien immobilier en démembrement de propriété dont l'usufruit est cédé de manière temporaire (généralement pour 15 ans), le plus souvent à un investisseur privé, un bailleur institutionnel ou social. Concrètement, l'in-



FAIRE PREUVE DE GÉNÉROSITÉ

Consentir des dons à certains organismes d'intérêt général constitue l'une des solutions les plus simples et rapides pour réduire le montant de son IFI, surtout lorsque l'on s'approche de la date fatidique de dépôt de la déclaration, les versements ouvrant droit à une réduction d'IFI pouvant être effectués jusqu'à cette date. En effet, ces dons ouvrent droit à une réduction d'impôt égale à 75 % des versements, retenus dans la limite de 50 000 € par an.

vestisseur conserve la nue-propriété du bien et dispose, à ce titre, de la propriété des murs, mais pas du droit d'occuper le bien, de le louer et d'en percevoir les revenus. L'avantage au regard de l'IFI est important dans la mesure où, jusqu'à l'extinction de l'usufruit, la valeur du bien n'entre pas dans le patrimoine taxable du nu-propriétaire.

INVESTIR DANS LES BOIS ET FORÊTS

Les biens professionnels ne sont pas imposables à l'IFI. Lorsque les bois et forêts ne constituent pas de tels biens, ils bénéficient toutefois d'une exonération partielle d'IFI à concurrence des $\frac{3}{4}$ de leur valeur, sous réserve de respecter deux conditions :

- le propriétaire doit s'engager à les exploiter pendant 30 ans ;
- le propriétaire doit produire un certificat du directeur départemental de l'agriculture attestant que les biens présentent une garantie de gestion durable et un bilan de mise en œuvre du document de gestion durable (à renouveler tous les 10 ans).

Et les parts de groupements forestiers, fonciers agricoles ou viticoles bénéficient, sous conditions, de la même exonération de 75 %.

FAIRE APPEL À LA DONATION TEMPORAIRE D'USUFRUIT

Cette stratégie est souvent mise en place dès lors que le redevable de l'IFI a des enfants majeurs qui suivent des études supérieures (souvent longues et de plus en plus coûteuses). La donation temporaire d'usufruit est réalisée (pour une durée comprise généralement entre 5 et 10 ans) par un acte authentique reçu par un notaire, le contribuable conservant la nue-propriété du bien immobilier et ses enfants recevant l'usufruit.

Ainsi, ces derniers pourront librement recueillir tous les loyers durant la période de démembrement afin de financer leurs études et les dépenses de la vie courante. De son côté, le donateur n'aura



pas à déclarer la valeur du bien immobilier à l'IFI jusqu'à la reconstitution de la pleine propriété qui interviendra au terme de la donation.

Toutefois, cette opération ne trouve à s'appliquer que dans la mesure où les enfants majeurs ne sont pas rattachés au foyer fiscal du ou des parents donateurs, car la valeur de la pleine propriété du bien doit être déclarée par les usufruitiers. Cet acte n'est donc pas neutre fiscalement car l'administration perçoit, à ce titre, des droits de mutation à titre gratuit qui peuvent toutefois être réduits par le jeu de l'abattement en ligne directe. Et attention, la réalisation d'une donation temporaire d'usufruit doit être justifiée, c'est-à-dire répondre à un réel besoin du bénéficiaire (comme l'obligation alimentaire en faveur du descendant ou de l'ascendant). Étant suspicieuse sur ce type d'acte, l'administration fiscale n'hésite généralement pas à remettre en cause l'opération via la notion de l'abus de droit.

PLAFONNEMENT DE L'IFI

Comme pour l'ISF en son temps, un système de plafonnement s'applique. Ainsi, le total formé par l'IFI et l'impôt sur le revenu ne peut excéder 75 % des revenus de l'année précédente. En cas d'excédent, celui-ci vient en diminution de l'IFI à payer.

INVESTIR DANS **UNE RÉSIDENCE SERVICES**

UN INVESTISSEMENT SÉDUISANT QUI RÉPOND À DES ENJEUX DE SOCIÉTÉ IMPORTANTS.

Selon les projections de l'Insee, en 2050, un Français sur trois sera âgé de 60 ans ou plus. Des chiffres qui incitent à penser que des opportunités sont peut-être à saisir du côté des résidences pour seniors.

DES PROMESSES DE RENDEMENT

Lorsque vous investissez dans une résidence pour seniors, vous devenez propriétaire d'un logement meublé destiné à accueillir des personnes âgées et autonomes. Ces résidences leur proposant un lieu comprenant des équipements modernes et des services assurant une certaine qualité de vie : restauration, jardin, piscine, salle de sports, bibliothèque, activités culturelles, etc. Lors de l'achat (comptez entre 150 000 € et 220 000 € pour un deux-pièces de 40 m²), vous signez, dans le même temps, un bail commercial avec un exploitant qui se chargera de la gestion

50%

RÉGIME MICRO-BIC

Les loueurs en meublé non professionnels, imposables selon le régime micro-BIC, ne peuvent ni constater un déficit ni déduire d'amortissement ou de charges. Leur revenu imposable est déterminé par application aux recettes d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %.



du logement : recherche de locataires, entretien de la résidence, etc. Sachant que vous pouvez espérer un rendement brut compris entre 3 et 5 %.

LE STATUT DE LMNP

Acquérir un logement dans une résidence service place l'investisseur sous le statut fiscal de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Ce statut lui permet notamment d'imputer les déficits d'exploitation sur les bénéfices industriels et commerciaux non professionnels qu'il réalise au cours de la même année et des 10 années suivantes. En outre, le statut de LMNP rend possible l'amortissement du bien immobilier. Le but étant de pouvoir déduire du résultat de chaque année, mais dans certaines limites, une annuité d'amortissement équivalant à la dépréciation théorique du bien.

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

DES POINTS DE VIGILANCE

Si cet investissement vous intéresse, il faut, avant de vous engager, passer en revue un certain nombre de points.

Tout d'abord, la réussite de votre investissement passe par le choix de l'emplacement du programme immobilier. Les futurs résidents recherchent généralement un logement calme situé près d'une ville dynamique, pourvue en infrastructures et en réseaux de transport.

Au-delà de la situation géographique, veillez aussi à évaluer la solidité financière et la réputation du gestionnaire.

De plus, il convient de vérifier que le modèle économique choisi par l'exploitant soit viable. Par exemple, certains exploitants font le choix de ne proposer aux résidents que des prestations à la carte pour abaisser les loyers et donc démocratiser l'accès à ce type de résidence. Revers de la médaille, lorsque certains résidents verront leur pouvoir d'achat fléchir, les revenus locatifs pourront être amenés à diminuer.

Autre point à contrôler, le contenu du bail que vous aurez à signer. Vérifiez bien, d'une part, que les loyers soient revalorisés en fonction d'un indice de référence connu et cohérent et, d'autre part, que la répartition des charges entre bailleur et locataire ne soit pas déséquilibrée. Assurez-vous notamment que l'exploitant prenne en charge les réparations, certaines charges de copropriété, et surtout les grosses réparations (ravalement, mise aux normes...) pouvant, le cas échéant, faire fondre la rentabilité.

ET LE MARCHÉ SECONDAIRE ?

Acquérir un bien immobilier de « seconde main » présente certains avantages.

D'une part, le prix d'acquisition est moins élevé



(décote de 20 à 30 %) que celui d'un bien acquis sur plan. Ce qui procure, à loyers constants, une rentabilité accrue par rapport au neuf. Attention toutefois à ce que cette décote ne soit finalement qu'une compensation destinée à cacher une résidence assommée par le poids des charges ou une incapacité de l'exploitant à honorer le paiement régulier des loyers.

D'autre part, dans la mesure où la résidence services fait déjà l'objet d'une exploitation, l'investisseur va pouvoir percevoir des revenus dès l'acquisition. Sans compter que ce type d'investissement immobilier permet de bénéficier d'un statut fiscal avantageux.

Mais attention, tous les biens et exploitants de ces résidences services ne se valent pas. C'est la raison pour laquelle il est conseillé de se faire accompagner par des professionnels connaissant ce marché très particulier. Ces derniers analyseront notamment la qualité du bien immobilier et le sérieux de l'exploitant de la résidence, la viabilité économique du montage, la localisation, le taux de remplissage et les termes du bail commercial.

UN MARCHÉ EN PROGRESSION

Les seniors sont de plus en plus nombreux. Ils vivent plus longtemps et, généralement, en bonne santé. Mais l'offre de logement adapté est insuffisante pour satisfaire la demande. Investir dans une résidence services peut être une bonne opportunité pour se constituer un complément de revenus tout en capitalisant sur un marché en pleine expansion.

L'INTÉRÊT DE LA SCI

MIEUX COMPRENDRE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE À TRAVERS 6 POINTS CLÉS !

La société civile immobilière (SCI) est une forme de société très répandue qui a pour objet l'acquisition, la gestion et la location de biens immobiliers. Elle constitue un outil incontournable pour gérer son patrimoine immobilier. Mais, malgré ce succès, il convient de se méfier de son apparente simplicité qui cache en réalité un fonctionnement plus complexe qu'il n'y paraît. Voici une présentation de ses caractéristiques essentielles qui vous aidera à mieux appréhender cet outil précieux et à l'utiliser à bon escient.

1- OPTIMISER LA TRANSMISSION

Détenir des biens immobiliers à travers une SCI peut faciliter leur transmission. En effet, il est, par nature, plus facile de transmettre des parts de sociétés au profit de plusieurs bénéficiaires que des « morceaux » de biens immobiliers. Sans compter que la donation des parts pourra être réalisée de manière progressive afin d'utiliser au mieux les abattements fiscaux applicables aux donations.

En logeant leur patrimoine immobilier dans une SCI, les associés peuvent, en outre, amorcer la transmission des parts à leurs enfants en réalisant ce que l'on appelle une « donation avec réserve d'usufruit ». Dans ce cadre, les parents

conservent l'usufruit des parts et donnent à leurs enfants la nue-propriété de celles-ci. À leur décès, l'usufruit s'éteindra et les détenteurs de la nue-propriété des parts deviendront alors pleins propriétaires sans droits de succession à payer. Principal avantage, en conservant leur usufruit, les parents continuent de percevoir les loyers et gardent, en outre, la main sur la gestion et l'administration des biens immobiliers.

2- UNE RESPONSABILITÉ LIMITÉE

Les associés d'une SCI sont indéfiniment responsables des dettes sociales proportionnellement à leurs apports. À ce titre, ils sont engagés sur leur patrimoine personnel. Les créanciers de la société peuvent, en effet, poursuivre chacun des associés pour le paiement de celles-ci, après avoir toutefois vainement mis en demeure la société. Petit bémol : ces créanciers devront diviser leurs poursuites car chaque associé n'est responsable qu'à proportion des droits qu'il détient dans le capital de la société.

3- DÉDUCTION DES CHARGES

Les associés d'une SCI sont, en principe, imposés sur les revenus locatifs comme s'ils détenaient le bien « en direct ». Les revenus tirés de la location





doivent, en principe, être déclarés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Et à ce titre, de nombreuses charges peuvent être déduites de leurs revenus fonciers : les intérêts d'emprunts, les frais de constitution de garantie, les primes d'assurances ou encore la taxe foncière.

4- ACTIFS D'EXPLOITATION ET ACTIFS IMMOBILIERS

Un entrepreneur peut avoir intérêt à mettre les locaux dans lesquels il exerce son activité à l'écart de son entreprise proprement dite en constituant une SCI. Celle-ci détiendra les locaux professionnels et les mettra ensuite à la disposition de l'entreprise. Cette stratégie présente notamment l'avantage de mettre à l'abri les locaux de la société en cas de faillite de l'entreprise. Les biens détenus par la SCI étant, en principe, insaisissables en cas d'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire. Ce montage offre également la possibilité à l'exploitant, également associé de la SCI, de s'assurer des revenus locatifs complémentaires.

5- OPTION POUR L'IS

Si les associés peuvent opter pour l'impôt sur les sociétés (IS), cette option demeure en principe irrévocable. Son exercice doit donc être bien réfléchi. Parfois, une telle option peut, en effet, se révéler pénalisante pour les associés. Tel est notamment le cas s'ils détiennent depuis plusieurs

années les parts de la SCI et qu'ils souhaitent les céder. En effet, en optant pour l'IS, ils perdent le bénéfice de l'abattement pour durée de détention, applicable en matière de plus-values immobilières, qui réduit la plus-value de cession imposable. L'option pour l'IS présente toutefois un avantage de taille, la SCI dispose dans ce cas de la possibilité d'amortir fiscalement le bien immobilier.

6- RÉSIDENCE PRINCIPALE ET SCI

L'intégration de l'habitation principale des époux dans une SCI ne doit être envisagée qu'avec la plus grande prudence. En effet, la mise en société du logement fait notamment perdre aux redevables de l'impôt sur la fortune immobilière le bénéfice de l'abattement de 30 % pratiqué sur la résidence principale. Autre inconvénient, l'interposition d'une SCI fait également échec au droit au logement gratuit et temporaire d'une année dont bénéficie le conjoint survivant après le décès de son époux.

LA SCI EST-ELLE ADAPTÉE À VOS BESOINS ?

Pour savoir si une société civile immobilière est recommandée dans votre cas précis, n'hésitez pas à nous contacter. Seule une analyse personnalisée et approfondie peut permettre de dire si cet outil est adapté à votre projet.

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE : LES PIÈGES À ÉVITER

LA SCI PEUT ÊTRE UN FREIN SI ELLE EST MAL UTILISÉE : PERTE D'AVANTAGES FISCAUX, PERTE DE DROITS, BASCULEMENT DANS UN RÉGIME D'IMPOSITION MOINS FAVORABLE...

La société civile immobilière (SCI) connaît un certain succès tant chez les particuliers que chez les professionnels. Un succès qui s'explique en partie par sa relative souplesse, permettant de répondre à différentes problématiques patrimoniales (v. supra p. 44). Pour autant, la société civile immobilière n'est pas toujours une solution miracle et peut même se révéler contre-productive si elle n'est pas employée correctement. Voici un panorama des principaux pièges à éviter lorsque l'on décide de mettre en place une telle structure.

S'EN REMETTRE À DES STATUTS TYPES

La rédaction des statuts est une étape importante dans la constitution d'une société civile immobilière. C'est, en effet, l'acte fondateur qui va permettre de déterminer les modalités de son fonctionnement.

Pourtant, il n'est pas rare que des statuts types, trouvés sur internet, soient utilisés. Des modèles génériques qui n'ont pas vocation à s'adapter à toutes les situations, et notamment aux opérations patrimoniales complexes.

Seul le recours à des statuts sur mesure offre cette souplesse en permettant, par exemple, d'intégrer une clause d'agrément pour contrôler l'arrivée de nouveaux associés ou encore de délimiter strictement les conditions de nomina-



EXONÉRATION DE DROITS

Pour constituer une SCI, chaque associé doit notamment réaliser un apport (somme d'argent, bien immobilier...). Fiscalement, tout apport est en principe soumis à des droits d'enregistrement. Toutefois, lorsqu'ils ont été réalisés au moment de la constitution de la société, ces droits ne sont pas dus. Mais attention, lorsque la SCI a opté pour le régime de l'impôt sur les sociétés, un droit spécial de mutation peut s'appliquer sur les apports de biens ou de droits immobiliers.

tion et les pouvoirs du gérant. Il est donc recommandé de faire appel au Cabinet pour rédiger un « contrat de société » conforme aux objectifs fixés par les associés.

NÉGLIGER LA RÉDACTION DE L'OBJET SOCIAL

La clause des statuts déterminant l'objet social de la société civile immobilière revêt une grande importance puisque c'est elle qui fixe la raison d'être de la société. Rédigée de façon trop restrictive, elle peut empêcher de réaliser certaines opérations. Ainsi, par exemple, si l'objet social vise l'acquisition et la détention d'un immeuble

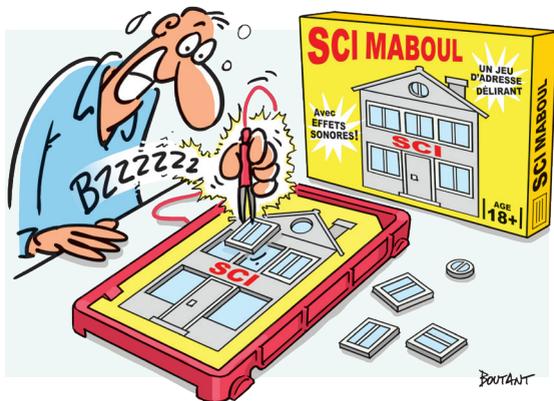
identifié, la société civile immobilière encourt la dissolution au moment de la revente du bien. À l'inverse, rédigée de façon trop large, la clause peut faire perdre certains droits aux associés. Typiquement, en optant pour un objet social étendu tel que « acquérir, administrer et gérer des immeubles », la société civile immobilière sera considérée comme un acteur professionnel du marché et perdra ainsi le bénéfice du droit de rétractation réservé aux acquéreurs non professionnels d'immeubles à usage d'habitation.

LAISSER LA SCI « VIVOTER »

Bien qu'étant une simple structure destinée à loger une partie d'un patrimoine, la société civile immobilière est une société à part entière. Ce qui signifie qu'il faut respecter un certain formalisme lors de sa création, mais aussi régulièrement, tout au long de son existence.

Il convient donc, d'une part, de déposer les différentes déclarations fiscales et, d'autre part, de convoquer chaque année au moins une assemblée générale.

Sur ce dernier point, l'établissement d'une feuille de présence et d'un procès-verbal d'assemblée est essentiel pour prouver que ces formalités ont été accomplies. Des documents qui doivent, par ailleurs, être signés par l'ensemble des associés.



AVANTAGES FISCAUX

Les associés d'une SCI peuvent bénéficier des avantages fiscaux issus de certains dispositifs (Denormandie, par exemple). Mais attention, pour pouvoir en jouir, la SCI ne doit pas être soumise à l'impôt sur les sociétés.

RÉALISER DES PRESTATIONS DE LOCATION MEUBLÉE

L'objet social de votre société civile peut évidemment consister à louer un logement dans le but de dégager des revenus fonciers. Mais attention, si vous choisissez la formule de la location meublée, sachez que la société civile immobilière sera soumise d'office à l'impôt sur les sociétés (IS). En effet, fiscalement parlant, la location meublée est considérée comme une activité commerciale.

Étant précisé que les dividendes que la société vous versera ensuite seront soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30 %. Vous pouvez toutefois renoncer au PFU en optant pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

CRÉER UNE STRUCTURE POUR PLUSIEURS BIENS

Souvent, une seule enveloppe juridique est créée afin d'y loger plusieurs biens immobiliers. Des biens qui peuvent d'ailleurs avoir des usages très différents (immeuble locatif, immeuble de bureaux, résidence principale, par exemple). Cette solution peut être pénalisante, notamment en cas de vente. En effet, il peut être difficile de trouver un acheteur intéressé par l'ensemble des actifs. Dans certains cas, mieux vaut créer une société par type de bien immobilier. Ce qui permet la mise en place d'une gestion individuelle et de procéder plus facilement à des arbitrages. Attention toutefois, le coût de constitution et de gestion des différentes structures est, en toute logique, plus élevé. En outre, cette formule demande un investissement en temps plus important.

LE SAVIEZ-VOUS ?

CHANGER D'ASSURANCE-EMPRUNTEUR

Lorsque vous sollicitez un crédit immobilier, la banque vous demande d'adhérer à une assurance-emprunteur. Mais sachez que vous n'êtes pas tenu par votre contrat. Vous pouvez librement en changer.

1 QUI EST CONCERNÉ ?



Grâce à la loi Lemoine, adoptée en février 2022, les emprunteurs ont désormais la possibilité de résilier, sans frais ni pénalités, leur assurance de prêt à n'importe quel moment, et non plus seulement dans les 12 mois suivant la signature de l'offre de prêt (loi Hamon) ou à date anniversaire (loi Bourquin).

2 QUEL EST L'INTÉRÊT DE DÉLÉGUER ?



En souscrivant une assurance ailleurs que dans votre banque (on parle de « délégation d'assurance »), l'économie réalisée peut dépasser plusieurs milliers d'euros, surtout si l'emprunteur est jeune et en bonne santé. La raison ? Les contrats proposés par les banques sont assez chers. En cause : le montant des cotisations d'assurance est le même pour tous les adhérents, peu importe leur âge ou leur profession.

3 COMMENT DÉLÉGUER ?



Après avoir négocié un contrat auprès d'un autre assureur, l'emprunteur doit notifier, par lettre recommandée, à la banque sa demande de résiliation et de substitution d'assurance, au plus tard 15 jours avant la fin de la première année du contrat ou 2 mois avant la date anniversaire du contrat (en cas de résiliation annuelle). Il prendra soin de joindre à sa demande le devis édité par le nouvel assureur. À réception, la banque dispose, quant à elle, de 10 jours pour informer l'emprunteur de sa décision d'acceptation ou de refus (pour cause de garanties non équivalentes). Et en cas d'acceptation, la substitution du contrat d'assurance prend effet 10 jours après la réception par l'assureur de la décision de la banque.

SCI : FAUT-IL TENIR UNE COMPTABILITÉ ?

En raison de sa souplesse, bon nombre d'investisseurs et de dirigeants d'entreprise font le choix de créer une société civile pour détenir et gérer leur patrimoine immobilier. Mais cette souplesse permet-elle de se dispenser de tenir une comptabilité ? Le point sur cette question.

DES OBLIGATIONS COMPTABLES

Les sociétés civiles immobilières (SCI) doivent, dans certains cas, au même titre que les autres sociétés, tenir une comptabilité. Sont concernées par cette obligation, notamment :

- les SCI assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- les SCI soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- les SCI exerçant une activité particulière (comme la construction-vente ou encore le placement collectif en immobilier) ;
- les SCI de taille importante, c'est-à-dire dépassant deux des trois seuils suivants : 1 550 000 € de total de bilan, 3 100 000 € de chiffre d'affaires et 50 salariés ;
- les SCI ayant des statuts imposant cette formalité.

Il s'agit d'une comptabilité en « partie double » qui doit être tenue conformément aux règles du Plan comptable général. En revanche, pour les autres sociétés civiles immobilières, globalement celles soumises à l'impôt sur le revenu, la tenue d'une comptabilité n'est pas spécifiquement requise. Toutefois, il est fortement recommandé de tenir à minima une comptabilité de trésorerie.

En pratique, il s'agit d'un cahier dans lequel sont

FACILITER L'ÉVALUATION

Une comptabilité est également utile en cas de cession ou de donation des parts de la SCI pour fixer leur valeur et calculer les droits de mutation à titre gratuit, ainsi que l'impôt sur la plus-value réalisée à cette occasion.



enregistrées les recettes et les dépenses. Le but du jeu étant que le solde de fin d'année corresponde au solde figurant sur les relevés bancaires de la SCI.

L'INTÉRÊT DE TENIR UNE COMPTABILITÉ

La tenue d'une comptabilité présente certains avantages. Elle permet au gérant de satisfaire à son obligation d'information à l'égard des autres associés sur la situation de la société civile immobilière, de fixer les droits respectifs des associés et de justifier auprès du fisc le montant des comptes courants d'associés ainsi que le contenu des déclarations fiscales.

ATTENTION À LA FICTIVITÉ !

La SCI est une société à part entière. Aussi faut-il respecter un certain formalisme lors de sa création, et régulièrement, tout au long de son existence. Il convient donc de tenir une comptabilité et de déposer les différentes déclarations fiscales, mais aussi de convoquer une assemblée générale au moins une fois par an. Car attention, s'exonérer de ces formalités peut mettre en danger l'existence même d'une SCI. En effet, en cas de contentieux, l'administration fiscale n'hésitera pas à constater la fictivité de la société civile, voire à considérer que les associés ont constitué une SCI dans un but uniquement fiscal.

L'ASSURANCE-VIE, UN BON PLACEMENT ?

PLACEMENT PRÉFÉRÉ DES FRANÇAIS, L'ASSURANCE-VIE POSSÈDE DES ATOUTS INDÉNIABLES SUR LES PLANS JURIDIQUE ET FISCAL.

Le contrat d'assurance-vie est un placement incontournable pour valoriser son épargne et, par exemple, s'assurer un complément de revenus durant sa retraite. Le cadre juridique et fiscal de ce contrat permet, en outre, à son souscripteur d'organiser la transmission de son patrimoine dans les meilleures conditions.

UNE ÉPARGNE DISPONIBLE À TOUT MOMENT

L'assurance-vie est un produit d'épargne très souple. En effet, les capitaux sont disponibles à tout moment. Pour les récupérer, le souscripteur peut réaliser ce que l'on appelle un « rachat ». Lorsque ce rachat concerne la totalité des sommes épargnées, le contrat est *de facto* clôturé. *A contrario*, lorsqu'il n'est que partiel, le contrat se poursuit sur la base de capitaux ré-



PRÉFÉRER L'AVANCE AU RACHAT

Plutôt que de puiser dans son épargne, le souscripteur peut demander une avance à son assureur. L'avance permet de disposer, pour une durée déterminée, d'une somme d'argent équivalant à un pourcentage de la valeur de rachat de son contrat d'assurance-vie. En contrepartie, un intérêt, dont le taux est défini chaque année, est dû.

duits. Quant aux versements, ils peuvent, en principe, être effectués librement par le souscripteur. Ce dernier pouvant ainsi alimenter son contrat d'assurance-vie sans contrainte de montant.

UNE DIVERSITÉ DE PLACEMENTS IMPORTANTE

En ouvrant un contrat d'assurance-vie multisupport, le souscripteur a accès à un large panel d'investissements. Il peut ainsi détenir sur son contrat des produits de taux (obligations, supports monétaires), des actifs en euros ou des produits composés d'actions (OPCVM). Les épargnants pouvant même investir dans le secteur de l'immobilier par le biais de parts de SCPI, par exemple.

UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Les produits (gains) des assurances-vie sont taxés, non pas pendant la durée du contrat, mais lors d'un rachat partiel ou total. Ces gains bénéficient d'une fiscalité dégressive permettant une optimisation du contrat après 8 années de détention.

Le tableau récapitulatif ci-contre présente la fiscalité applicable aux assurances-vie. Sachant que deux régimes fiscaux cohabitent et s'appliquent sur les gains en fonction de la date des versements effectués par l'épargnant sur son contrat.

UN OUTIL DE TRANSMISSION SIMPLE ET EFFICACE

Des bénéficiaires librement désignés

Le souscripteur d'un contrat d'assurance-vie a la possibilité de désigner, dans une clause dite « bénéficiaire », une ou plusieurs personnes, faisant partie ou non de sa famille, qui sont appelées à devenir, à son décès, les bénéficiaires des sommes d'argent qu'il a ainsi épargnées.

Mais attention, la désignation des bénéficiaires doit être clairement énoncée pour éviter une identification difficile voire impossible par la compagnie d'assurance et, par voie de conséquence, la réintégration du capital dans la succession du défunt et sa taxation selon les règles de droit commun. Il est donc conseillé de donner un maximum d'informations sur le(s) bénéficiaire(s) : nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse, profession, etc.

Des sommes exonérées de droits de succession

Au décès de l'assuré, les sommes sont versées aux bénéficiaires du contrat d'assurance-vie hors succession et bénéficient, en conséquence, d'un régime fiscal particulièrement favorable. En effet, le conjoint ou le partenaire pacsé, lorsqu'il est désigné comme bénéficiaire, est exonéré de toute taxation.



Quant aux autres bénéficiaires, un abattement de 152 500 € leur est appliqué, quel que soit leur lien de parenté avec le souscripteur, pour les primes versées par l'assuré sur le contrat avant ses 70 ans. La fraction de la part taxable de chaque bénéficiaire comprise entre 152 501 € et 700 000 € est, quant à elle, taxée à hauteur de 20 %, tandis que la fraction excédant 700 000 € est imposée à 31,25 %.

Pour les versements effectués après l'âge de 70 ans, l'assurance-vie est moins avantageuse mais n'est toutefois pas dénuée d'intérêt. Ainsi, les bénéficiaires acceptants profitent encore d'un abattement de 30 500 € sur les primes investies. Un abattement que se partagent l'ensemble des bénéficiaires. En revanche, au-delà de 30 500 €, ces derniers supportent des droits de succession.

FISCALITÉ DE L'ASSURANCE-VIE				
DURÉE DE DÉTENTION	0 À 4 ANS	4 À 8 ANS	8 ANS ET PLUS	
Fiscalité des produits issus des versements effectués avant le 27/09/2017	35 % ⁽¹⁾ ou IR ⁽²⁾ + PS ⁽³⁾	15 % ⁽¹⁾ ou IR ⁽²⁾ + PS ⁽³⁾	7,5 % ⁽¹⁾ ou IR ⁽²⁾ + PS ⁽³⁾	
Fiscalité des produits issus des versements effectués à compter du 27/09/2017	12,8 % + PS ⁽³⁾	Primes versées et non rachetées < 150 000 €	7,5 % + PS ⁽³⁾	Abattement annuel de 4 600 € ⁽⁴⁾ ou 9 200 € ⁽⁵⁾ avec une application en priorité sur les primes versées avant le 27/09/2017
		Primes versées et non rachetées > 150 000 €	12,8 % + PS ⁽³⁾	
Le prélèvement forfaitaire non libératoire (de 12,8 % ou 7,5 % en fonction des conditions de durée) sera retenu par l'assureur lors du rachat. L'option au barème de l'IR sera possible mais uniquement au moment de la déclaration de revenus.				

(1) Prélèvement forfaitaire libératoire. (2) Impôt sur le revenu. (3) Prélèvements sociaux. (4) Personne seule. (5) Couple.

LES SUPPORTS D'INVESTISSEMENT EN ASSURANCE-VIE

SELON VOTRE PROFIL D'ÉPARGNANT, VOUS POUVEZ OPTER
POUR DES FONDS EN EUROS ET/OU DES UNITÉS DE COMPTE.

Chacun le sait, l'assurance-vie fait partie des placements incontournables lorsqu'il est question de valoriser un capital, de préparer un projet ou encore de transmettre des actifs financiers à ses proches. Et lorsque vous ouvrez un contrat d'assurance-vie, vous avez accès à différentes catégories de supports d'investissement. Voici une présentation des principaux supports que vous pourrez rencontrer.

LES FONDS EN EUROS

Les fonds en euros sont des supports sécurisés dont le rendement est défini chaque année par l'assureur en fonction des résultats des différents titres qui le composent. Les établissements bancaires et les compagnies d'assurance qui pro-



posent des fonds en euros dans le cadre de l'assurance-vie mettent en avant leur principal avantage, à savoir la garantie du capital. En effet, au terme du contrat ou en cas de rachat, ils sont tenus de rembourser l'épargnant d'une somme égale au montant des versements qu'il a effectués, augmentée des intérêts et après déduction des différents frais (de gestion, de sortie...). Pour permettre cette garantie, les assureurs investissent majoritairement les primes des contrats dans des placements dits sans risques, comme les obligations. Des titres de créance peu risqués, émis par des entreprises ou des États, qui procurent des intérêts stables et réguliers. Le pourcentage restant étant globalement investi, d'une part, dans des actions, afin de tenter de capter une partie des performances dégagées par les marchés financiers et, d'autre part, dans



ADAPTER SON CONTRAT

Si vous souhaitez investir dans des unités de compte mais que votre assurance-vie ne peut recevoir que des fonds en euros, sachez que vous pouvez, grâce au dispositif « Fourgous », transformer votre vieux contrat en assurance-vie multisupport. Condition attachée au dispositif : à la transformation du contrat, votre épargne doit être réinvestie, au sein de la même compagnie d'assurance, en unités de compte pour au moins 20 %.

des actifs monétaires et immobiliers. Sachant que chaque assureur est libre de concocter sa propre « recette » à l'aide de ces différents supports.

LES UNITÉS DE COMPTE

Les unités de compte (UC) désignent les supports d'investissement qui composent les contrats d'assurance-vie multisupport. Concrètement, l'épargnant qui investit dans des UC acquiert des parts de produits financiers placés en Bourse.

Contrairement à certaines idées reçues, les unités de compte ne sont pas exclusivement tournées vers les actions. En réalité, il est possible d'accéder à un très large choix d'investissements.

Les UC pouvant, par exemple, comprendre des obligations, des actifs monétaires, des fonds flexibles ou encore de l'immobilier. Cette diversité peut être également géographique (Europe, États-Unis, Asie...) ou sectorielle (industrie, santé, énergie, télécommunication...). Mais attention, la recherche de performance suppose une prise de risque. En effet, les unités de compte n'offrent pas, comme les fonds en euros, de garantie en capital. Ainsi, en cas de dégradation des marchés, leur valeur peut fortement diminuer. C'est la raison pour laquelle il convient de les conserver sur une longue période afin de lisser la performance dans le temps.



son horizon de placement, son appétence aux risques ainsi que le rendement attendu. En fonction de ces différents critères, plusieurs formules de gestion pourront lui être proposées.

Outre la traditionnelle formule 100 % en euros assurant une sécurité maximale, un épargnant qui souhaite dynamiser son contrat tout en prenant des risques mesurés pourra investir jusqu'à 1/3 en unités de compte tout en conservant 2/3 de son épargne en fonds en euros (formule équilibrée). Celui qui désire aller chercher de la performance tout en acceptant une exposition aux risques plus élevée pourra

accepter jusqu'à 2/3 en unités de compte et 1/3 en fonds en euros (formule dynamique).

Au-delà de la gestion profilée, l'épargnant peut préférer la gestion dite « à horizon ». En pratique, cette variante consiste à sécuriser progressivement le capital du contrat

d'assurance-vie à l'approche du terme déterminé par le souscripteur. Cette sécurisation s'obtient en arbitrant de plus en plus dans le temps les unités de compte pour un fonds en euros.

Enfin, pour les investisseurs avertis, il est toujours possible de recourir à la gestion libre. Une formule qui s'adresse à ceux qui souhaitent piloter librement leur contrat et décider de la répartition de leurs versements entre les unités de compte qu'ils auront choisies.

DES SUPPORTS COMPLÉMENTAIRES

Les unités de compte séduisent de plus en plus les épargnants. Mais encore faut-il être en mesure de sélectionner convenablement ses fonds d'investissement parmi les dizaines proposées. Pour réaliser cette tâche, mieux vaut faire appel aux services d'un professionnel. Ce dernier, après avoir soumis l'épargnant à une série de questions, sera en mesure de déterminer ses objectifs,

AVANTAGE DE LA DIVERSIFICATION

Cette possibilité de diversification est particulièrement importante car elle va notamment permettre aux épargnants de se prémunir contre certains événements qui frapperaient une classe d'actif en particulier (baisse d'un indice boursier, déstabilisation du marché obligataire...).

LE QUESTIONNAIRE SUR LE PROFIL DE L'INVESTISSEUR

Tous les intermédiaires financiers sont légalement tenus de protéger les intérêts des investisseurs. C'est la raison pour laquelle, avant de leur proposer des produits financiers, ils doivent récolter des informations sur leurs clients. Des données qu'ils pourront ensuite exploiter pour délivrer une information et un conseil personnalisés.

DRESSER LE PORTRAIT DU CLIENT

Présenter une information exacte, compréhensible et non trompeuse permettant aux investisseurs de prendre une décision éclairée n'est pas le seul devoir des intermédiaires financiers. Ils ont également l'obligation légale de fournir un conseil personnalisé afin d'aider leurs clients à identifier, dans la palette des investissements disponibles, celui ou ceux qui correspondent le mieux à leur situation. Pour offrir ce conseil personnalisé, ils doivent les interroger sur leur connaissance et leur expérience des produits financiers, sur leur



situation personnelle et financière, ainsi que sur leurs objectifs d'investissement et leur tolérance au risque. Ces différents éléments étant généralement recueillis au moyen d'un questionnaire que le conseiller conservera. Sachant que ces informations devront être régulièrement mises à jour afin de s'assurer que les prises de position financières sont toujours adaptées au profil de l'épargnant.

LES PRODUITS CONCERNÉS

Cette obligation d'information et de conseil doit être mise en œuvre dès lors qu'un investisseur souhaite souscrire des instruments financiers. Sont concernés, notamment, les valeurs mobilières (actions, obligations), les parts ou actions d'organismes de placement collectifs (FCP, OPC), les trackers, les warrants, les certificats et les produits dérivés. S'ajoutent à cette liste les services financiers, à savoir le conseil en investissement ou la recommandation personnalisée, la gestion de portefeuille sous mandat, la réception, l'exécution et la transmission d'ordres.

Si le client demande la souscription d'un produit inadapté à sa situation, l'intermédiaire doit, en application de son devoir d'alerte, lui adresser une mise en garde. S'il insiste, l'intermédiaire doit satisfaire à sa demande. Cet investissement est alors exécuté sous sa seule responsabilité.



3 CATÉGORIES D'INVESTISSEURS :

- 1** Les « contreparties éligibles », c'est-à-dire les professionnels de la finance (fonds de retraite, assureurs...) qui ne bénéficient d'aucune protection en termes d'information et de conseil.
- 2** Les clients dits « professionnels », comme les grandes entreprises, envers lesquels les obligations d'information et de conseil sont allégées dans la mesure où ils sont censés être capables de prendre des décisions d'investissement et de bien mesurer les risques courus.
- 3** Les clients « non professionnels » regroupent tous les investisseurs n'entrant pas dans les catégories précédentes et à l'égard desquels les obligations d'information et de conseil sont le plus renforcées.

QUIZ

LA BOURSE

1 Les valeurs qui composent le CAC 40 sont choisies par Euronext.

VRAI FAUX

2 Le Nasdaq n'est pas un indice boursier européen.

VRAI FAUX

3 Le service de règlement différé est accessible uniquement par le biais d'un PEA.

VRAI FAUX

4 Pour chaque achat de titres, l'investisseur est soumis à la taxe sur les transactions financières.

VRAI FAUX

5 Le carnet d'ordres regroupe, à un instant donné, l'ensemble des ordres de vente et d'achat émis sur une valeur.

VRAI FAUX

6 Euronext a pour mission de veiller au bon fonctionnement des marchés financiers.

VRAI FAUX

Réponses

- 1 - Faux. Elles sont choisies par le Conseil scientifique des indices, en fonction de leur taille, de leur capitalisation boursière et de leur liquidité.
- 2 - Vrai. Il s'agit d'un indice de la Bourse américaine.
- 3 - Faux. Ce service n'est accessible qu'avec un compte-titres ordinaire.
- 4 - Vrai.
- 5 - Vrai.
- 6 - Faux. Cette mission est attribuée à l'Autorité des marchés financiers.

FINANCER DES PROJETS AVEC UN **CRÉDIT LOMBARD**

Relativement méconnu, le crédit lombard constitue pourtant une solution de financement alternative intéressante et flexible. Depuis quelques années, on constate un retour en force de ce type de crédit. Une solution de financement qui permet d'investir dans des conditions avantageuses. Présentation.

LE MODE D'EMPLOI

S'adressant tant aux particuliers qu'aux sociétés, le crédit lombard est un prêt octroyé par une banque contre la mise en gage, par le client, d'une partie ou de la totalité de son épargne.

Le gage porte sur des produits d'épargne tels que des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation, des actions, des obligations, des Sicav... Le montant du prêt dépendant de la valeur de ces actifs, de leur niveau de risque et de leur liquidité. Sachant que la banque n'accorde le financement que si les actifs gagés sont placés au sein de sa structure.

LES POINTS FORTS DE CE CRÉDIT

Cette forme de financement brille par sa facilité de mise en place et par les avantages qu'elle procure. En effet, les banques sont parfois réticentes à financer certains projets en raison des risques qu'ils présentent (personnes âgées, investissements atypiques). Elles proposent alors des conditions de prêt tellement lourdes que le projet perd de son intérêt. Avec le crédit lombard, seule la qualité de la garantie compte, peu importe le profil de l'emprunteur.

Par ailleurs, ce prêt proposé est à un taux le plus souvent raisonnable, sans frais de garantie, sans frais d'acte et sans assurance obligatoire ! Il permet aussi à l'investisseur de financer ses projets sans céder une partie de son patrimoine ou sans investir une part de son épargne. Ce der-

nier garde la propriété de ses placements et peut donc les gérer comme bon lui semble.

Attention toutefois à la valeur du gage. Car lorsque celle-ci diminue (par exemple, baisse de la valeur d'un portefeuille d'actions), l'établissement bancaire peut exiger de la part de l'emprunteur une garantie supplémentaire ou même le remboursement du prêt. Et faute pour ce dernier de fournir une autre garantie, la banque peut s'approprier l'ensemble du gage.

LES FORMULES PROPOSÉES

Le crédit lombard peut prendre deux formes : soit un crédit en compte courant, soit une avance à terme fixe. Le crédit en compte courant est une réserve de liquidités mise à la disposition du client. Les intérêts du prêt sont calculés sur le montant finalement utilisé. Souscrit pour un minimum de 20 000 €, son taux d'intérêt est variable et indexé sur les indices boursiers.

L'avance à terme fixe permet, quant à elle, le versement total des liquidités accordées. Les intérêts sont, dans ce cas, calculés sur la somme débloquée, quel que soit le montant investi. Cette avance est souscrite pour une durée fixe, et son montant minimum est de 80 000 €. Le taux d'intérêt peut, au choix, être fixe ou variable.



LE CHOIX DU TAUX

En période faste, le taux variable du crédit lombard peut être avantageux. Mais l'emprunteur doit être conscient du risque qu'il présente lorsque la hausse de l'indice de référence (Euribor 3 mois notamment) fait augmenter le coût du crédit. Le choix entre un taux fixe et un taux variable doit donc être mûrement réfléchi !

COMPRENDRE LES SCPI EN 5 QUESTIONS



1 Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont des sociétés spécialisées dans l'acquisition et la gestion de biens immobiliers qui redistribuent à leurs porteurs de parts les loyers qu'elles perçoivent. Leurs avantages sont nombreux. Outre le fait qu'elles distribuent des revenus réguliers et attractifs, elles offrent également aux souscripteurs une certaine sécurité dans la perception de ces revenus. En effet, la SCPI disposant de nombreux immeubles, les risques liés aux loyers impayés ou aux vacances locatives sont mutualisés et donc fortement réduits.

2 Qui peut acheter des parts de SCPI ?

À crédit ou au comptant, l'achat de parts de SCPI est ouvert à tous. Les investisseurs peuvent être des personnes physiques ou morales (société civile immobilière, association, société commerciale...). Ils peuvent être résidents français ou non.



3 Comment acheter des parts de SCPI ?

Les parts de SCPI peuvent être acquises sur le marché primaire ou sur le marché secondaire. Sur le marché primaire, l'investisseur achète des parts directement auprès de la société de gestion lors de l'émission de titres. Sur le marché secondaire (« seconde main »), la société de gestion organise la rencontre des associés souhaitant vendre leurs parts et des investisseurs désirant en acquérir.



4 Quels revenus une SCPI distribue-t-elle ?

Une SCPI distribue à échéance régulière (tous les trimestres, généralement) à ses associés les revenus tirés de son activité. Des revenus qui proviennent des loyers qu'elle encaisse en contrepartie de la location de ses biens immobiliers, des plus-values de cession d'immeubles et des placements de trésorerie.



5 Quels frais sont facturés par une SCPI ?

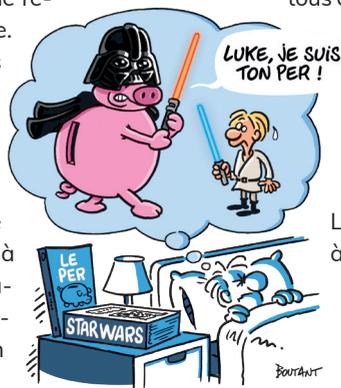
Au moment de l'acquisition, l'investisseur paie une commission de souscription, incluse dans le prix de la part. Durant la détention, la société prélève, sur les revenus distribués, une commission de gestion qui rémunère notamment le travail de gestion des immeubles. Enfin, en cas de plus-value lors de la cession d'un bien immobilier, une commission d'arbitrage est perçue par la société.



TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR LE PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2019, LE NOUVEAU PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE EST OUVERT À LA SOUSCRIPTION. UN PLAN QUI VIENT SIMPLIFIER L'OFFRE EXISTANTE.

Dans le cadre de la loi dite « Pacte » du 22 mai 2019, les pouvoirs publics ont souhaité réformer l'épargne retraite pour la rendre plus attractive. Pour cela, ils ont unifié les différents produits d'épargne existants au sein d'un produit unique : le Plan d'épargne retraite (PER). Un nouveau contrat, commercialisé depuis le 1^{er} octobre 2019, qui se veut plus souple et mieux adapté à la carrière professionnelle des assurés. Voici un tour d'horizon des principales caractéristiques de ce Plan d'épargne retraite.



d'entre eux, les cadres, par exemple. Mais le PER peut également être souscrit à titre individuel par tous et de manière volontaire. À terme, le PER doit ainsi remplacer le Perp, le contrat Madelin, ainsi que les dispositifs d'épargne collective (Perco et contrats ex-Article 83).

L'ALIMENTATION DU CONTRAT

Le Plan d'épargne retraite a vocation à rassembler les produits d'épargne retraite supplémentaire actuels. Pour ce faire, le PER individuel est doté de trois compartiments. L'origine et la nature des sommes versées permet de les distinguer :

- un premier compartiment est destiné à accueillir les versements volontaires de l'assuré. Aucun engagement ni aucune fourchette de versements ne sont imposés. Les versements sont libres (ponctuels et/ou réguliers) ;
- un deuxième compartiment accueille les transferts de sommes issues de l'épargne salariale (intéressement, participation, abondement de l'entreprise) et des droits inscrits dans le compte épargne temps (CET) ;
- enfin, un troisième compartiment reçoit des transferts de sommes constituées préalablement par des versements obligatoires du salarié ou de l'employeur.

PER INDIVIDUEL ET D'ENTREPRISE

Le PER peut être souscrit à titre individuel ou par une entreprise. Dans cette dernière hypothèse, il peut prendre deux formes : celle d'un PER collectif destiné à tous les salariés ou celle d'un PER obligatoire ne bénéficiant qu'à une catégorie

DES CAS DE DÉBLOCAGE

Bien que l'épargne soit bloquée jusqu'au départ à la retraite, le PER prévoit, comme pour le Perp ou le Madelin, des cas de déblocage anticipé : décès du conjoint, invalidité, achat de la résidence principale...

Selon les objectifs de l'assuré, cette épargne pourra être investie dans des actifs peu risqués (fonds en euros, par exemple) et/ou dans différentes catégories de supports financiers (OPCI, SCPI, FCPE, unités de compte...). Un large choix de supports d'investissement qui permet une bonne diversification de son contrat.

À noter que les anciens produits d'épargne retraite (Perp, Madelin, Perco, Article 83...) ne peuvent plus être souscrits depuis octobre 2020. En revanche, les assurés qui en disposent peuvent les conserver et continuer à les alimenter ou les transférer sur un PER.

LA GESTION DE L'ÉPARGNE

Pour aider les assurés dans la gestion de leur épargne retraite, les établissements financiers doivent leur proposer une « gestion à horizon ». Concrètement, il s'agit d'un mécanisme qui consiste à réaliser des arbitrages automatiques des unités de compte (qui ne sont pas garanties) vers des actifs à faible risque (fonds en euros, par exemple), autrement dit à sécuriser la position au fur et à mesure que l'assuré s'approche de l'âge de départ à la retraite. Cette gestion à horizon doit également proposer trois profils d'investis-

sement avec des niveaux de risques différents : un profil prudent, un profil équilibré et un profil dynamique. Sachant que, sans action de l'assuré, les versements sont affectés selon une allocation correspondant à un profil équilibré. Mais s'il le souhaite, l'assuré peut choisir de piloter seul son contrat et de réaliser sa propre allocation d'actifs.

LA SORTIE DE L'ÉPARGNE

Au moment de la liquidation de la retraite, le Plan d'épargne retraite laisse à l'assuré le choix des modalités de sortie de l'épargne. Ce dernier peut opter, tant pour l'épargne volontaire que pour l'épargne salariale, pour la perception soit d'un capital, soit d'une rente viagère. Les sommes se rapportant aux cotisations obligatoires ne pouvant, quant à elles, faire l'objet que d'une rente viagère.

LE RÉGIME FISCAL DU PER

Le PER bénéficie d'un régime fiscal favorable à l'entrée avec, notamment, la possibilité de déduire une partie de ses versements de son revenu imposable, dans la limite des plafonds légaux. Les différentes options sont présentées dans le tableau ci-dessous.

FISCALITÉ DU PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE INDIVIDUEL			
FISCALITÉ À L'ENTRÉE		FISCALITÉ À LA SORTIE	
		SORTIE EN RENTE	SORTIE EN CAPITAL
Compartment des versements volontaires	<p>Deux options s'offrent à l'épargnant :</p> <ol style="list-style-type: none"> Déduire les sommes versées de l'assiette de l'IR (dans les plafonds du Perp pour les salariés et ceux du Madelin pour les travailleurs non salariés) Ne pas déduire les sommes versées au contrat 	<ul style="list-style-type: none"> Si l'option 1 a été choisie, la rente est soumise à l'IR selon le régime des rentes viagères à titre gratuit⁽¹⁾ + prélèvements sociaux Si l'option 2 a été choisie, les produits de la rente sont soumis à l'IR selon le régime des rentes viagères à titre onéreux⁽²⁾ + prélèvements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> Si l'option 1 a été choisie, les capitaux sont soumis au barème progressif de l'IR. Et les plus-values sont soumises au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30 % Si l'option 2 a été choisie, seules les plus-values sont soumises au PFU
Compartment de l'épargne salariale	Alimentation par transfert uniquement	La rente est soumise à l'IR selon le régime des rentes viagères à titre onéreux ⁽²⁾ + prélèvements sociaux	Les capitaux sont exonérés d'impôt. Les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux de 17,2 %
Compartment des versements obligatoires	Alimentation par transfert uniquement	La rente est soumise à l'IR selon le régime des rentes viagères à titre gratuit ⁽¹⁾ + prélèvements sociaux	La sortie en capital n'est pas possible dans ce cas de figure

(1) Le régime fiscal des rentes viagères à titre gratuit consiste à imposer ces dernières au barème progressif de l'impôt sur le revenu, après application d'un abattement forfaitaire de 10 %.

(2) Pour le régime fiscal des rentes viagères à titre onéreux, l'imposition ne s'effectue que sur une partie de la rente. Cette partie est variable selon l'âge du bénéficiaire de la rente au moment du 1^{er} versement. À la date du 1^{er} versement, la fraction imposable est de 70 % s'il est âgé de moins de 50 ans, de 50 % s'il a entre 50 et 59 ans, de 40 % s'il a entre 60 et 69 ans et de 30 % s'il a plus de 69 ans.

INVESTIR DANS LES BOIS ET FORÊTS GRÂCE AUX PARTS DE GFI

Investir dans les bois et forêts constitue un bon moyen de diversifier son patrimoine tout en bénéficiant d'avantages fiscaux non négligeables. Ce type de placement peut être réalisé directement par l'investisseur ou par l'intermédiaire d'une société : le groupement forestier d'investissement (GFI). Une solution qui ressemble à s'y méprendre au fonctionnement des SCPI. Explications.

VOUS AVEZ DIT GFI ?

Les groupements forestiers d'investissement sont des sociétés civiles particulières qui ont pour objet de constituer, d'améliorer, de gérer et de conserver un ou plusieurs massifs forestiers. En échange d'un apport en capital, l'investisseur reçoit des parts sociales représentatives du patrimoine du GFI. La valeur d'une part, quelques dizaines d'euros, tient compte de deux facteurs : la qualité intrinsèque de l'actif forestier (climat, surface, nature du sol, âge, qualité des arbres...) et l'actif financier net du GFI (liquidités, trésorerie disponible).

Mais attention, compte tenu de la nature des actifs, il faut envisager ce placement sur le long terme (12 ans au minimum). En fonction des conditions de marché et de la valorisation des actifs, les GFI peuvent être en mesure de servir des revenus pendant la période de détention des parts. On estime à environ 2 % nets de frais de gestion leur rendement annuel.



CESSION DES PARTS

L'investisseur a la possibilité de se départir de sa participation en vendant ses parts. Généralement, la société de gestion du GFI organise un marché secondaire qui permet la rencontre entre vendeurs et acquéreurs.



DES AVANTAGES À LA CLÉ

Les parts de GFI ne manquent pas d'atouts.

Tout d'abord, ce type d'investissement permet de se constituer un patrimoine tangible, décorrélié des marchés financiers et immobiliers. La diversité des forêts détenues par ces fonds en fait un bon outil de diversification patrimoniale, vert et durable.

Ensuite, acquérir des parts de GFI, c'est investir dans l'économie réelle : la filière bois en France représente 443 000 emplois. Et c'est aussi participer à la lutte contre les émissions de CO₂, l'effet de serre et le réchauffement climatique. À peu près 20 % des émissions de CO₂ de la France sont captées par les forêts françaises.

Enfin, les parts de groupements forestiers d'investissement permettent de bénéficier d'un crédit d'impôt ou d'une réduction d'impôt (dispositif IR-PME ou loi Défi Forêt) dont le taux est fixé à 25 %. En outre, sous conditions, leurs valeurs sont exclues de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière.

Avantage supplémentaire, certaines parts de GFI sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit à hauteur des ¾ de leur valeur, à condition qu'elles aient été détenues pendant au moins 2 ans avant leur transmission par donation ou succession.

LE SAVIEZ-VOUS ?

INVESTIR EN BOURSE AVEC LES OPCVM

Les organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) français occupent un espace important dans le paysage financier. Présentation de ces structures qui ont contribué à démocratiser l'investissement boursier.

1 UN OPCVM, C'EST QUOI ?



Les organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) sont des intermédiaires financiers qui permettent à plusieurs investisseurs de détenir en commun un portefeuille de valeurs mobilières dont la gestion est confiée à un professionnel. Les OPCVM regroupent deux types de produits :

- les Sicav (sociétés d'investissement à capital variable), des sociétés anonymes dont l'investisseur devient actionnaire ;
- les FCP (fonds communs de placement), des copropriétés de valeurs mobilières dépourvues de personnalité morale.

2 QUELS ACTIFS ?



L'univers d'investissement d'un OPCVM est extrêmement varié. Ce dernier peut ainsi acquérir des titres cotés en Bourse (actions cotées, obligations, bons du Trésor), des parts d'autres OPCVM ou encore des bons de souscription. Enfin, les investisseurs sont, en principe, libres d'entrer et de sortir du fonds à tout moment.

3 COMMENT EN DÉTENIR ?



Un OPCVM peut être détenu via une assurance-vie, un Plan d'épargne en actions, un PER ou encore un simple compte-titres. Un épargnant peut s'en procurer auprès de tous les établissements financiers chargés de leur commercialisation. À noter que l'achat et la vente d'OPCVM entraînent des droits d'entrée et des droits de sortie. Durant la détention, les OPCVM supportent également des frais de gestion.

DÉTENTION DE TITRES : COMPTE-TITRES OU PEA ?

LE COMPTE-TITRES ET LE PEA SONT DES VÉHICULES
D'INVESTISSEMENT DIFFÉRENTS MAIS COMPLÉMENTAIRES.

Pour investir sur les marchés financiers, le compte-titres ordinaire (CTO) et le plan d'épargne en actions (PEA) sont des supports incontournables. Cependant, ils ont des caractéristiques et des avantages différents qu'il peut être intéressant de comparer.

COMPARAISON DE LEURS PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Le compte-titres ordinaire

Un 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, majeure ou mineure, peu importe qu'elle soit ou non domiciliée fiscalement en France. Ce qui si-

gnifie que si le titulaire du compte-titres s'installe à l'étranger, il pourra le conserver et le faire fonctionner.

Par ailleurs, il n'y a aucune limite quant au nombre d'ouvertures possibles. Un même épargnant peut donc posséder plusieurs comptes-titres ordinaires dans des établissements financiers différents. Pas de limite non plus en ce qui concerne le montant des versements et aucune restriction quant à la disponibilité des

fonds investis.

Un autre avantage du compte-titres réside dans le fait qu'il peut recevoir tout type de valeurs françaises, européennes ou internationales appartenant à la plupart des catégories de produits financiers : des actions, des obligations, des parts de fonds commun de placement (FCP), des Sicav, des warrants, des bons de souscription, des trackers, des produits dérivés, etc.

Le plan d'épargne en actions

Le plan d'épargne en actions est, quant à lui, un peu plus contraignant. Contrairement au compte-titres ordinaire, son souscripteur doit être une personne physique majeure domiciliée fiscalement en France. Sachant qu'un seul PEA par personne est autorisé.



LE COÛT DES SUPPORTS

La détention de titres par le biais d'un plan d'épargne en actions ou d'un compte-titres ordinaire donne lieu au paiement de différents frais. Ces derniers sont prélevés pour couvrir les opérations effectuées sur le compte. Il peut s'agir de frais de tenue de compte, de droits de garde ou de frais de gestion liés aux OPCVM.



Il faut savoir également qu'il existe un plafond de versement établi à 150 000 € par plan (hors gains et plus-values générés) et que la disponibilité des fonds est restreinte. En effet, tout retrait effectué avant la 5^e année de détention entraîne la clôture automatique du PEA.

S'agissant de l'éligibilité des valeurs, le périmètre du PEA est circonscrit au niveau européen. Il permet de détenir notamment des actions cotées, des bons de souscription d'actions, des certificats d'investissements, des parts de SARL ou de sociétés dotées d'un statut équivalent, des OPCVM ou encore des Sicav.

En sont exclus les obligations et plus généralement tout titre représentatif de dettes, les titres détenus dans le cadre d'un PEE ou d'un Perco, les parts de sociétés civiles immobilières (SCI) et les titres faisant l'objet d'un démembrement entre l'usufruit et la nue-propriété.

UN TRAITEMENT FISCAL DIFFÉRENT

Une des principales différences entre le compte-titres et le PEA est fiscale.

Pour le compte-titres, les revenus (dividendes, intérêts, coupons) sont, en principe, soumis au prélèvement forfaitaire unique de 12,8 % (+ 17,2 % de prélèvements sociaux) ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cependant, lorsque le titulaire d'un compte-titres perçoit des dividendes et opte pour le barème, ces dividendes sont imposés après application d'un abattement spécifique de 40 %.

Quant aux plus-values réalisées lors de la cession de valeurs mobilières présentes sur un compte-titres, elles sont imposées au prélève-

ment forfaitaire unique ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce dernier cas, pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018, les plus-values peuvent être réduites d'un abattement lié à la durée de détention égal à :

- 50 % de leur montant lorsque les titres ou droits sont détenus depuis au moins 2 ans et moins de 8 ans à la date de la cession ;
- 65 % de leur montant lorsque les titres ou droits sont détenus depuis au moins 8 ans à la date de la cession.

Là aussi, les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % s'appliquent, sans tenir compte de l'abattement pour durée de détention.

Concernant le PEA, les produits (dividendes, plus-values de cession...) sont fiscalisés au moment de leur retrait. En cas de retrait avant l'expiration de la 5^e année d'ouverture du PEA, les gains sont soumis au prélèvement forfaitaire unique et aux prélèvements sociaux, sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Pour un retrait effectué après la 5^e année, les gains sont exonérés d'impôt et soumis uniquement aux prélèvements sociaux.

SORTIE EN RENTE VIAGÈRE

Après la 8^e année de détention, si les fonds contenus dans le PEA sont versés sous la forme d'une rente viagère, cette dernière est également totalement exonérée d'impôt sur le revenu. Une fraction de cette rente, déterminée selon l'âge du bénéficiaire, demeure toutefois soumise aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

AGIR AVEC L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

UNE FORME D'INVESTISSEMENT PLUS ÉTHIQUE QUI RÉPOND À UNE DEMANDE CROISSANTE DES ÉPARGNANTS.

Longtemps ignoré des épargnants, l'investissement socialement responsable (ISR) prend de plus en plus d'ampleur. Selon les derniers chiffres publiés par l'Association française de la gestion d'actifs, il représentait, à fin 2024, environ 2 531 milliards d'euros d'encours, rien qu'en France. Une tendance qui montre que les épargnants sont de plus en plus soucieux des impacts sociaux et écologiques que peuvent avoir leurs comportements, y compris en matière d'épargne. Zoom sur ce type d'investissement qui devrait avoir de beaux jours devant lui.

VOUS AVEZ DIT ISR ?

Derrière cet acronyme « ISR » se cache finalement quelque chose d'assez simple : l'investissement socialement responsable. Une approche qui consiste pour un épargnant à sélectionner des produits financiers (actions, obligations, fonds d'investissements, non cotés...) en s'appuyant principalement sur trois critères liés au développement durable :

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

2- un critère social ou sociétal qui évalue le comportement de l'entreprise en termes de valeurs

humaines vis-à-vis de ses collaborateurs, de ses clients, de ses fournisseurs (droits de l'homme, sécurité, égalité femmes-hommes, politique de rémunération...) ;

3- un critère de gouvernance qui identifie la ma-



COMMENT INVESTIR ?

Les particuliers peuvent acquérir des parts de fonds ISR (OPCVM) directement via leur compte-titres ordinaire ou leur plan d'épargne en actions. Autre possibilité, investir dans des unités de compte ISR et les loger au sein d'un contrat d'assurance-vie multisupport. L'ISR est également accessible dans le cadre de l'épargne salariale, via un plan d'épargne entreprise (PEE), par exemple, ou dans celui de l'épargne retraite avec le nouveau PER.

nière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée (répartition des pouvoirs, transparence sur la façon dont sont prises les décisions au plus haut niveau...).

En somme, l'ISR vise à favoriser le financement des entreprises et des entités publiques qui contribuent au développement durable, quel que soit leur secteur d'activité.

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



LES DIFFÉRENTES FORMES DE L'ISR

L'investissement socialement responsable est un terme générique. En réalité, il existe plusieurs types de fonds ISR :

- les fonds intégrant des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) qui vont sélectionner les entreprises affichant les meilleures pratiques environnementales, sociales ou de gouvernance dans leur secteur d'activité. En pratique, la sélection s'opère en se référant notamment aux notes attribuées par des agences de notation ;
- les fonds d'éthique qui vont exclure de leur sélection certains secteurs de l'activité économique qualifiés de néfastes. Grossièrement, les sociétés agissant dans les secteurs du tabac, de l'alcool, de l'armement, de la chimie, du nucléaire, de la pornographie, etc. ;

- les fonds thématiques qui se concentrent sur des entreprises présentes dans des secteurs d'activité liés au développement durable comme l'eau, le traitement des déchets, l'efficacité énergétique, les nouvelles technologies, la gestion des ressources, la santé ou le changement climatique.

UN RENDEMENT ATTRACTIF

Investir dans des produits « vertueux » pourrait laisser penser que la rentabilité n'est pas au rendez-vous pour les épargnants. Pourtant, une étude de 2020 du Forum pour l'investissement responsable et de l'École polytechnique confirme que les entreprises qui respectent des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dégagent un supplément de performance économique stable dans le temps. Cette étude souligne également que, en 2020, 62 % des fonds labellisés ISR se sont révélés plus performants que les fonds dits « classiques » :

- les actions dans 59 % ;
- les obligations dans 52 % des cas ;
- les produits diversifiés dans 82 % des cas ;
- les fonds monétaires dans 85 % des cas.

En outre, il semble que les fonds ISR aient bien résisté pendant la crise Covid-19 et se sont montrés globalement moins volatiles que les fonds non ISR.

LE LABEL ISR

Pour aider les investisseurs dans leurs démarches, les pouvoirs publics ont mis en place un « label ISR » qui doit leur permettre d'identifier facilement les fonds pratiquant l'investissement socialement responsable et leur donner ainsi un gage de confiance et de crédibilité.



COMMENT RÉDUIRE SON IMPÔT SUR LE REVENU ?

L'UTILISATION DE CERTAINS DISPOSITIFS FISCAUX PEUVENT VOUS PERMETTRE D'ALLÉGER VOTRE IMPOSITION.

Un certain nombre de dispositifs permettent aux contribuables de bénéficier d'une réduction ou d'un crédit d'impôt en contrepartie de dépenses réalisées ou d'investissements effectués dans des secteurs clés de l'économie tels que l'immobilier, les PME ou encore le cinéma. 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

Le dispositif Denormandie permet aux particuliers qui investissent dans un bien immobilier ancien en vue de le louer (le montant des loyers et les ressources du locataire ne devant pas être supérieur à certains plafonds), 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 en zone labellisée Cœur de ville ;
- ou ayant passé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

En outre, le logement doit faire l'objet de travaux de rénovation. Des travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement d'au



moins 30 % (20 % au moins pour les logements faisant partie d'un habitat collectif). Sachant que les travaux engagés devront représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

Pour répondre à cette condition de réalisation de travaux, le bailleur peut préférer réaliser des actions d'amélioration de la performance énergétique relevant de deux catégories sur les cinq retenues : isolation des murs, des toitures et des fenêtres, changement de chaudière, changement de production d'eau chaude.

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 ou 9 ans. À l'issue de ce délai, le bailleur peut proroger son

engagement de 3 ans, renouvelables une fois en cas d'engagement initial de 6 ans. Il peut ainsi s'étaler sur une durée de 12 ans.

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 ENTREPRISES

Acquérir des parts de FCPI ou de FIP

Pour réduire la note fiscale, vous pouvez également investir dans des parts de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou de fonds d'investissement de proximité (FIP). Ces fonds 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 % à compter d'une date à fixer par décret,

MAIS AUSSI...

Il existe bien d'autres solutions de défiscalisation, et notamment des investissements plus sophistiqués tels que les investissements outre-mer ou encore le dispositif « Malraux ». Souvent performants, ces dispositifs doivent cependant être maniés avec précaution. D'autant plus que certains d'entre eux ne peuvent pas se cumuler.



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.

LE SAVIEZ-VOUS ?

LES OAT AIDENT À FINANCER L'ÉTAT FRANÇAIS

Les OAT constituent la forme unique du financement à moyen et à long terme de l'État français. Ces supports d'investissement ont également une influence sur les taux pratiqués sur les marchés financiers.

1 UNE OAT, C'EST QUOI ?



Les OAT (obligations assimilables du Trésor) sont des titres émis par un État pour une durée pouvant aller jusqu'à 50 ans. En France, elles représentent l'essentiel de la dette publique de long terme. Et à l'instar des obligations classiques, ces titres de créances ouvrent droit, chaque année, au versement d'intérêts et au remboursement du capital à l'échéance de l'emprunt.

2 QUEL EST SON RÔLE ?



Le taux de l'OAT (10 ans) sert de référence à la plupart des taux fixes à long terme. Il détermine le taux auquel empruntent les banques sur le marché interbancaire. Par ricochet, ce taux influe sur le coût de l'argent en matière de crédits immobiliers. Le taux de l'OAT 10 ans a également une influence forte sur le rendement des fonds en euros des assurances-vie.

3 COMMENT S'EN PROCURER ?



Le plus souvent, les OAT sont acquises par des institutionnels, par des assureurs ou par des OPCVM dans le cadre de la gestion collective. Toutefois, le marché des OAT est accessible à tous. Les particuliers ont la possibilité d'acquérir des obligations assimilables du Trésor lors de l'émission ou sur un marché secondaire. Étant précisé que les ordres d'achat peuvent être passés de manière traditionnelle auprès des intermédiaires financiers ou via les courtiers en ligne. Les OAT ne peuvent être acquises que par le biais d'un compte-titres ordinaire.

INVESTIR DANS LE SEPTIÈME ART AVEC **LES SOFICA**

Chaque année, environ 3 500 contribuables bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu en investissant dans le capital de Sofica.



soit une réduction maximale de 5 400 €. Étant précisé que le taux de la réduction peut être porté à 36 % ou à 48 % lorsque, notamment, la société bénéficiaire s'engage à réaliser au moins 10 % de ses investissements directe-

ment dans le capital de sociétés de réalisation avant le 31 décembre de l'année suivant celle de la souscription. Attention toutefois, pour bénéficier de cet avantage fiscal, il est nécessaire de conserver ses parts pendant au moins 5 ans. Un délai qui n'a visiblement pas été choisi au hasard puisqu'il correspond au cycle moyen de production et d'exploitation d'une œuvre cinématographique.

QU'EST-CE QU'UNE SOFICA ?

Les sociétés de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel (Sofica) ont pour objet la collecte de fonds privés destinés exclusivement au financement du cinéma et de l'audiovisuel français. En contrepartie de ces actions de financement, les Sofica perçoivent une partie des recettes réalisées sur les différents supports d'exploitation des œuvres qu'elles ont contribué à produire. Généralement, la campagne de souscription commence au début du quatrième trimestre et s'étend sur une durée très courte. Au titre de l'année 2025, seulement 13 projets ont été retenus, à hauteur d'une somme totale de 73,07 millions d'euros. Si ce type d'investissement ne présente pas de garantie en capital, le risque est, en pratique, limité, et ce pour deux raisons. D'une part, chaque Sofica participe au financement de 10 à 15 films, ce qui permet de répartir le risque. Et d'autre part, une partie des investissements (entre 35 et 50 %) ont une garantie sur recettes avant la sortie du film sur les écrans grâce à des accords passés avec des entreprises du secteur.

QUEL AVANTAGE FISCAL ?

En contrepartie d'un investissement dans une Sofica, les souscripteurs bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 30 % des sommes effectivement versées à ce titre au cours de l'année d'imposition, retenues dans la double limite de 25 % du revenu net global et de 18 000 €,

UN INVESTISSEMENT DE MOYEN TERME

Ce type de placement est à envisager pour diversifier son patrimoine et surtout réduire son impôt sur le revenu. Il faut toutefois être conscient que les Sofica présentent certains inconvénients. D'une part, il n'existe aucune place de marché organisée, ce qui veut dire que les investisseurs ne peuvent ni acheter ni vendre des parts de Sofica. D'autre part, les délais pour récupérer ses fonds peuvent être longs. Généralement, une Sofica procède à sa liquidation et à la restitution des sommes aux épargnants à partir de la 6^e année d'existence, sauf si elle décide de prolonger sa durée de vie jusqu'à 10 ans.

UN PLAFONNEMENT SPÉCIFIQUE POUR LES SOFICA !

Par exception au plafond global des niches fiscales de 10 000 €, un plafond spécifique de 18 000 € s'applique aux réductions d'impôt en faveur des souscriptions au capital de Sofica.

INVESTIR DANS **DES PLACEMENTS ATYPIQUES**

S'APPUYANT SUR DES ACTIFS TANGIBLES, LES PLACEMENTS ATYPIQUES PEUVENT PERMETTRE DE DOPER LE RENDEMENT DE SON ÉPARGNE.

Depuis quelques années, le marché de la voiture de collection a littéralement explosé. Les ventes atteignent parfois des sommes vertigineuses. En France, une Ferrari 335 Sport Scaglietti de 1957 s'est vendue, le 5 février 2016, 32 100 000 €. Des ventes record du fait de passionnés de mécanique, mais aussi d'investisseurs qui voient l'automobile comme une valeur refuge.

Et sachez-le, cette nouvelle mode de placement dans des biens tangibles ne s'arrête pas au marché des voitures de collection. Explications.

LA PROMESSE DES PLACEMENTS ATYPIQUES

Dans un contexte de faiblesse des taux d'intérêt, certains particuliers sont en quête de placements rémunérateurs. Pour combler leurs attentes, des sociétés spécialisées proposent des offres

UNE PROTECTION ACCRUE

Depuis 2017, dans le cadre de la loi dite « Sapin II », toute opération liée aux biens atypiques ne peut faire l'objet de publicités ou de démarchage sans attribution préalable par l'AMF d'un numéro d'enregistrement. Ce numéro d'enregistrement devant figurer sur le document d'information à destination des investisseurs.

de produits dont les supports d'investissement sont peu communs. Il peut s'agir, par exemple, de bouteilles de vins, de voitures anciennes, de chevaux de courses, etc.

Concrètement, la proposition de ces sociétés est simple : en échange d'une somme d'argent, l'investisseur devient propriétaire (ou copropriétaire) de l'actif visé. L'objectif étant, à terme, de réaliser une plus-value lors de sa vente. Et l'argument mis en avant est bien évidemment la forte rentabilité de l'opération.

La formule est séduisante car elle permet de diversifier son patrimoine tout en réalisant un investissement « concret ». Et la détention d'actifs tangibles peut avoir un côté rassurant pour l'investisseur. Ce côté séduisant étant quelquefois renforcé par des dispositifs fiscaux qui se veulent incitatifs.

LES RISQUES LIÉS AUX PLACEMENTS ATYPIQUES

Mais attention, la présentation de la promesse est souvent simpliste et n'insiste pas sur l'inconvénient majeur d'un tel investissement : le manque de marchés régulés. En effet, alors que les produits financiers sont encadrés et que leurs valeurs résultent des règles qui régissent les marchés financiers, les placements atypiques s'échangent de gré à gré sur des marchés très étroits. En clair, acquérir de tels actifs est une

affaire de spécialistes. Car seuls ces derniers sont en mesure, dans de nombreux cas, de juger de la valeur réelle du bien. D'autant plus que la valeur de ces actifs varie en fonction de critères bien souvent subjectifs. Par exemple, celle d'un diamant dépend de sa couleur, de sa provenance ou encore de sa pureté. Des critères qui ne seront pas interprétés de la même façon par tous les acteurs du marché.

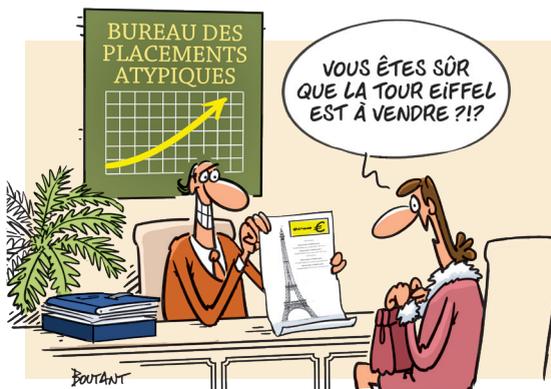
Autre inconvénient, ces marchés spécifiques sont soumis à une forte volatilité. Par exemple, dans le domaine du vin, la bouteille de « château mouton rothschild », millésimée 1961, cotait en 2012 près de 1 630 €. Début 2025, sa valeur est retombée à 1 479 €. Comme l'indique très clairement l'Autorité des marchés financiers (AMF) dans ses alertes, il n'existe pas de rendement élevé sans risques importants : un risque de perte partielle ou totale du capital investi et un risque de défaut de liquidité. L'AMF va même plus loin en énonçant que les promesses de rendement supérieures au taux monétaire comportent a priori un risque important.

Il faut souligner également que ces dernières années, de nombreuses arnaques ont vu le jour. Les pratiques les plus courantes étant la contrefaçon de biens, l'inexistence du bien commercialisé et la mise en place de pyramides de Ponzi. Résultats, en l'espace de 3 ans, près d'un milliard d'euros ont été perdus par les épargnants français. La prudence est donc de mise !

QUE FAIRE AVANT DE PRENDRE UNE DÉCISION ?

Si un investisseur souhaite acquérir de tels actifs, il doit, avant de se lancer, passer au crible les caractéristiques de l'investissement.

Tout d'abord, il convient de s'intéresser au profil de la société d'intermédiation. Concrètement, il faut rechercher si elle ne fait pas l'objet d'une alerte, notamment de la part de l'AMF ou de la DGCCRF.



Autre vérification, s'assurer que la société dispose d'un agrément. Certaines d'entre elles peuvent être agréées par l'AMF ; d'autres, prestataires en service d'investissement, peuvent être agréés par la Banque de France. Une simple recherche sur Internet peut permettre de retrouver cette information (www.amf-france.org / www.regafi.fr / www.orias.fr).

Deuxième point, il est important de se rendre sur le site internet de la société pour pouvoir comparer le discours tenu par l'agent commercial et les documents d'informations. Par la même occasion, il peut être intéressant de glaner davantage de précisions sur le placement. Comme l'a très souvent dit Warren Buffett, il ne faut jamais investir dans quelque chose que l'on ne comprend pas. C'est pourquoi il faut impérativement prendre connaissance de la documentation. Enfin, dernière recommandation, ne pas investir plus de 5 % de son patrimoine dans des placements de diversification.



SE FAIRE ACCOMPAGNER

Il existe de réelles opportunités d'investissements. Mais il faut savoir se faire accompagner dans sa démarche. Le cabinet est à vos côtés pour vous conseiller au mieux de vos intérêts. Ne manquez pas de nous contacter !

INVESTIR DANS L'ÉCONOMIE RÉELLE AVEC **LE PRIVATE EQUITY**

DE NOMBREUSES FORMULES EXISTENT POUR LES PARTICULIERS QUI SOUHAITENT CONTRIBUER AU FINANCEMENT DES PME.

En France, le financement des PME et des ETI passe presque exclusivement par le système bancaire. Pourtant, les épargnants peuvent aussi apporter leur concours au financement de ces entreprises (on parle de « private equity » ou de capital-investissement). Voici quelques dispositifs qui peuvent être choisis dans ce but.

LES FONDS DE CAPITAL-INVESTISSEMENT

Premier dispositif : les 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. Étant précisé qu'une partie de l'actif des FCPI est investie en titres de sociétés innovantes non cotées en Bourse, tandis qu'une partie de l'actif des FIP est

investie dans des PME régionales. L'objectif pour l'investisseur est de réaliser à terme une plus-value lors de la vente de ses parts. Sachant que, le plus souvent, il n'y a pas de distribution de revenus pendant la phase d'investissement.

Avantage de ces fonds, lorsque les parts sont détenues depuis au moins 5 ans, les produits et les plus-values réalisés lors de la cession ou du rachat sont exonérés d'impôt sur le revenu. De plus, les souscriptions aux FCPI et FIP ouvrent droit chacune à une réduction d'impôt sur le revenu.

À NOTER Il est possible d'acquérir des parts de fonds de capital-investissement via un compte-titres ou un PEA, mais également sous forme d'unités de compte logées au sein d'une assurance-vie ou d'un Plan d'épargne retraite.

LE CROWDFUNDING

En butte à des modèles de financement traditionnels trop rigides, de plus en plus d'entreprises se tournent vers le crowdfunding. Cette technique consiste à mettre en relation, via une plate-forme internet, un entrepreneur à la recherche des fonds nécessaires au démarrage de son activité ou au lancement d'un projet et un épargnant souhaitant investir en direct.

En choisissant le « crowdequity » (crowdfunding en fonds propres), l'épargnant devient copro-

LA PERFORMANCE DU NON COTÉ

Selon les derniers chiffres publiés par France Invest, les performances annualisées sur 10 ans du « non coté », pour la période 2014-2023, se sont établies à 13,3 %. Comparativement, sur la même période, l'indice CAC 40 a performé à hauteur de 10,5 % (comparaison réalisée à l'aide de la méthode PME).

priétaire de l'entreprise dans laquelle il investit. En échange de sa contribution pécuniaire, il reçoit des actions ou des parts de la société. Il perçoit ainsi des dividendes et, le cas échéant, le produit des plus-values réalisées lors de la vente de ses titres. Pour encourager ce type d'initiative, ces opérations sont également éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu.

DEVENIR « BUSINESS ANGEL »

Le business angel est un particulier qui investit une partie de son patrimoine (dans l'espoir de réaliser une plus-value) dans le capital d'entreprises dites innovantes présentant un fort potentiel de croissance. Mais pas seulement ! Il met également ses compétences, son expérience, son carnet d'adresses ainsi qu'une partie de son temps à la disposition des entrepreneurs qu'il soutient. Il agit donc comme un véritable accompagnateur de l'entreprise à chaque étape du projet. Le business angel peut apporter son aide dans tous les secteurs d'activités, pour peu qu'il développe certaines affinités avec l'entrepreneur et ait une bonne impression générale du projet.



À noter d'ailleurs qu'il se gardera bien de devenir majoritaire au capital de la société pour laisser une plus grande autonomie au dirigeant. Un business angel investit généralement de 5 000 € à 200 000 € (en moyenne 40 000 € par an) par entreprise, sachant qu'il lui est possible d'être « à la tête » de plusieurs projets simultanément. Sous certaines conditions, il peut, là encore, profiter d'avantages fiscaux venant réduire son impôt sur le revenu. En France, de nombreux réseaux de business angels se sont développés. Ils permettent notamment de guider et de conseiller les nouveaux arrivants et de leur proposer des projets à soutenir.



UN PLACEMENT RISQUÉ

Le capital-investissement peut s'avérer très risqué. En investissant dans ce type de fonds, vous pouvez perdre tout ou partie de votre capital. En effet, les perspectives de développement des sociétés dans lesquelles le fonds est investi sont incertaines. D'autres risques sont attachés à ce placement comme un risque d'illiquidité. En pratique, il s'agit de la situation dans laquelle un actif ne peut être revendu rapidement sans une perte de valeur significative.

LES INCITATIONS FISCALES

Pour attirer les investisseurs, les pouvoirs publics ont mis en place différents avantages fiscaux. Ainsi, le dispositif IR-PME permet aux personnes qui investissent au capital de certaines PME non cotées (non soumises à l'IS), à condition de conserver les titres reçus en échange de l'apport pendant 5 ans, de bénéficier, dans la limite d'un certain plafond (50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et 100 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune), d'une réduction d'impôt sur le revenu. Son taux étant fixé, en principe, à 18 %.

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR LES **CRYPTOMONNAIES**

**BITCOIN, ETHEREUM, BLOCKCHAIN... ZOOM SUR L'UNIVERS
SI PARTICULIER DES CRYPTOMONNAIES ET AUTRES CRYPTOACTIFS.**

Véritables phénomènes dans l'univers de la finance, les cryptomonnaies ont battu des records l'année dernière. En effet, fin décembre 2024, la valeur de l'ensemble de ces actifs 2.0 en circulation avait dépassé les 3 400 milliards de dollars, soit une hausse de plus de 100 % sur l'année !

De son côté, le bitcoin, qui représente, à lui seul, 55 % du secteur, atteignait 108 135 dollars la veille de l'investiture du président Trump, enregistrant une croissance de plus de 22 000 % en moins de 10 ans ! Un rendement inouï qui ne peut qu'interpeller les investisseurs et nous inciter à décrypter le fonctionnement de ces cryptoactifs.

QU'EST-CE QU'UNE CRYPTOMONNAIE ?

Une cryptomonnaie est une unité de compte numérique qui permet à ses utilisateurs de s'échanger des biens et des services contre des « pièces virtuelles ». Cette monnaie électronique se présente comme une alternative à l'argent liquide et à la monnaie scripturale. Se voulant libre de toute contrainte économique et politique, la cryptomonnaie ne dépend d'aucun État ni d'aucune banque centrale. Les cryptomonnaies ne connaissent donc pas les frontières, ce qui facilite les échanges. En effet, leurs utilisateurs peuvent, en un simple « clic », transférer de l'argent dans n'importe quel endroit du globe, et ce sans intermédiaire. Ce qui signifie que le coût des tran-

sactions financières, s'il ne disparaît pas, est fortement réduit.

En outre, les échanges réalisés à partir de cryptomonnaies étant basés sur une technologie très sécurisée, la fameuse blockchain (voir infra), le risque de fraude est bien plus faible que lors d'un paiement par carte bancaire.

UNE OFFRE PLÉTHORIQUE

Il existe plusieurs milliers de cryptomonnaies proposées sur internet et il en naît presque tous les jours. Plutôt que de les passer en revue, il est préférable de se cantonner à celles qui tiennent le haut du classement en termes notamment de capitalisation et d'utilisateurs.

Sans surprise, **le bitcoin** est la cryptomonnaie la plus connue et la plus répandue. Fin 2008, sur un forum dédié à la cryptographie, un certain Satoshi Nakamoto (un nom d'emprunt) publiait un livre blanc sur un nouveau système d'argent liquide électronique. Ce livre blanc marquait ainsi la naissance du système Bitcoin, la matrice de toutes les autres formes de cryptomonnaies que nous connaissons aujourd'hui. Quelques mois plus tard, les premières transactions étaient réalisées sur ce nouveau réseau basé sur la blockchain.

Même s'il a été créé pour jouer le rôle de monnaie d'échange, le bitcoin est, le plus souvent, détenu comme un actif susceptible de générer

de fortes plus-values. Et pour cause, en 16 ans d'existence, son cours est passé de 0,01 \$ à plus de 100 000 \$ fin janvier 2025. De quoi laisser songeur...

À noter que le nombre de bitcoin en circulation début 2025 s'est établi à 19,8 millions. Étant précisé qu'un maximum de 21 millions d'unités peuvent être mis en circulation. Une masse qui sera atteinte à l'horizon 2140.

Il faut savoir également que le nombre d'utilisateurs de ce réseau a été estimé à environ 420 millions. Impressionnant !

Autre cryptomonnaie qui pèse dans ce secteur : **l'ether**. Cryptomonnaie du réseau décentralisé Ethereum créée en 2015, sa philosophie est un peu différente du bitcoin. Elle permet principalement aux utilisateurs de créer des applications collaboratives et décentralisées.

En pratique, ce réseau permet, par exemple, de prêter (levée de fonds), d'emprunter et d'échanger des actifs numériques sans intermédiaires traditionnels. Comme le bitcoin, l'ether est aussi utilisé comme un moyen de générer des plus-va-

L'OFFRE ET LA DEMANDE

Le cours d'une cryptomonnaie est défini par le jeu de l'offre et de la demande. Il est donc soumis au seul marché financier pour le meilleur et pour le pire de sorte qu'aucune banque centrale ne lui viendra en secours en cas d'effondrement. Rappelons également que la cryptomonnaie a été détournée de son utilisation première par son intérêt spéculatif ! Ainsi, les opérateurs « jouent » sur les taux de change et sur la forte volatilité de son cours pour tenter de réaliser de fortes plus-values. Vue aussi comme un actif financier, la cryptomonnaie (principalement le bitcoin et l'ether) est dorénavant proposée par les professionnels du marché tels que les brokers. D'ailleurs, certaines banques ou sociétés de gestion proposent même des ETF adossés aux cryptomonnaies.



lues en profitant des variations de son cours. Le nombre d'ether en circulation est estimé à 120,54 millions (contrairement au bitcoin, il n'y a pas de limite d'émission) et le nombre d'utilisateurs est proche des 6 millions. Son cours (au 1^{er} février 2025) a atteint 3 329 \$.

Enfin, **le sol**, monnaie du réseau Solana (créé en 2020), propose également son propre système. À l'instar d'Ethereum, Solana est un réseau décentralisé conçu pour héberger des applications décentralisées (dApps) et des contrats intelligents. Elle attire développeurs et projets dans des domaines variés comme la finance décentralisée (DeFi), les jetons non fongibles (NFT) et les jeux blockchain. Sa cryptomonnaie sert, là aussi, à payer les frais d'utilisation et participe à la gouvernance du réseau.

En volume, le sol représente environ 488 millions d'unités pour 123 millions d'utilisateurs. Son cours au 1^{er} février 2025 a atteint 234 \$.

L'USAGE DE LA BLOCKCHAIN

Pour fonctionner, les cryptomonnaies sont adossées à un protocole informatique complexe : la blockchain (chaîne de blocs, en français). Ce protocole permet notamment de crypter et de signer numériquement l'ensemble des transactions. Et chaque transaction est transparente car elle est enregistrée au sein d'une sorte de livre de comptes électronique (la fameuse chaîne de

blocs), qui permet de suivre la « circulation » de chaque pièce virtuelle et d'éviter toute fraude.

QUELLE PLATE-FORME CHOISIR ?

Face à la forte demande des utilisateurs, il existe plusieurs dizaines d'acteurs qui proposent leurs services d'achat et de vente de cryptomonnaies. D'entrée de jeu, oubliez les banques traditionnelles ou en ligne qui ne proposent pas ce genre de prestations. Trop risqué à leur goût ! Globalement, pour acquérir des cryptomonnaies, vous aurez le choix entre deux types d'acteurs : les plates-formes d'échanges et les courtiers. Dans le premier cas, vous accédez à un carnet d'ordres et vous déterminez, à l'instar du marché actions, le prix auquel vous souhaitez acquérir ou céder une cryptomonnaie. Dans le second cas, vous passez vos opérations directement auprès d'un intermédiaire qui se fournit lui-même auprès des plates-formes d'échanges. Une formule plus simple mais qui génère des frais de transactions plus élevés. D'ailleurs, peu importe le prestataire choisi, gardez à l'esprit que les transactions que vous réaliserez génèrent des frais. Des frais pré-

QUELLE FISCALITÉ ?

Lors d'une cession de cryptomonnaies, si vous réalisez des plus-values inférieures à 305 €, vous êtes exonéré d'impôt. Au-delà de ce montant, ces plus-values sont imposables soit au prélèvement forfaitaire unique au taux de 30 %, soit au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Autre cas de figure, si vous réalisez une activité de minage (validation des transactions réalisées entre les utilisateurs grâce à du matériel informatique dédié), les gains générés relèvent du régime des bénéfices non commerciaux. Enfin, si vous détenez des comptes d'actifs numériques ouverts, détenus, utilisés ou clos à l'étranger, vous devez les mentionner, chaque année, dans votre déclaration de revenus.

levés, par exemple, lorsque vous déposez des euros sur un compte de dépôt, placez un ordre, transférez vos cryptomonnaies d'un portefeuille à un autre... Le montant de ces frais pouvant être un critère (parmi tant d'autres) qui peut vous orienter sur le choix de la plate-forme.

L'AMF VEILLE AU GRAIN...

Pour protéger les investisseurs, les pouvoirs publics français ont mis en place une législation spécifique. Ainsi, les plates-formes d'investissement proposant leurs services en France doivent obtenir le statut de « prestataires de services sur actifs numériques » (PSAN).

En outre, une plate-forme doit obligatoirement être enregistrée auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) si elle veut :

- proposer des services d'achat/vente de cryptomonnaies contre une monnaie légale (l'euro par exemple) ;
- proposer des services d'échange de cryptomonnaies ;
- proposer des services de conservation de cryptomonnaies pour le compte de clients ;
- exploiter une plate-forme de négociation de cryptomonnaies.

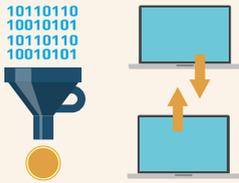
Sachez que la liste des plates-formes enregistrées est accessible sur le site de l'AMF.

Si vous souhaitez investir dans des cryptomonnaies, privilégiez une plate-forme enregistrée auprès de l'AMF afin d'éviter de tomber sur une arnaque. Et attention, ces plates-formes ne sont pas en mesure de vous garantir un rendement minimum. En spéculant sur les cryptomonnaies, vous pouvez perdre toute votre mise. Les cryptomonnaies sont des actifs très volatils. Autre point important, évitez d'investir une part trop importante de votre patrimoine financier dans ce type d'actif.

Dans tous les cas, afin d'éviter les déconvenues, si vous voulez vous lancer dans les cryptoactifs, faites-vous accompagner !

CRYPTOMONNAIE ET MONNAIE TRADITIONNELLE : QUELLES DIFFÉRENCES ?

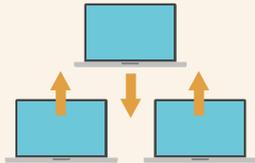
Cryptomonnaie



Est créée numériquement et distribuée entre les utilisateurs du réseau



Est contrôlée et validée par les utilisateurs selon les règles définies par le réseau



Il n'y a pas d'intermédiaire, les transactions sont réalisées directement entre les utilisateurs



Les transactions entre utilisateurs sont traitées en quelques minutes

Monnaie traditionnelle



Est émise par un État



Est contrôlée par une Banque Centrale



Les transactions sont assurées par les établissements financiers



Les transactions peuvent prendre plusieurs jours

La stabilité de sa valeur



dépend uniquement de l'offre et de la demande

est assurée par les banques centrales

Mise sous presse : 25 mars 2025
Dépôt légal : mars 2025
Conception et réalisation : Les Echos Publishing 10, bd de Grenelle 75015 PARIS
Imprimeur : MAQPRINT 43, rue E. Bugatti 87280 LIMOGES
N° ISBN : 978-2-84171-290-8
Illustrations : artitcom



DES ÉQUIPES COMPÉTENTES AU SERVICE DES INVESTISSEURS

La société **CV Finance** avec près de 5 000 clients et plus de 200 millions d'épargne gérés, est une société familiale créée en 1999. Plus de 20 ans de parcours les ont conduits à créer leur propre fonds dédié **ADN Dynamic** (FR0011829159), le 2 décembre 2019 auprès de la société d'investissement reconnue **Erasmus Gestion**, Société de gestion de portefeuille indépendante fondée par Jean-Pierre Gaillard (chroniqueur boursier) et Jean-François Gilles (gestionnaire de portefeuille), référents Français en gestion patrimoniale privée, family office, fonds actions européennes et fonds dédiés. L'objectif de cette association entre CV Finance et Erasmus Gestion est de mettre en œuvre l'expérience d'analyse et de sélection d'actions de la société Erasmus Gestion et les besoins patrimoniaux, financiers et projets de vie de la clientèle de CV Finance.



Christophe Vial lors du conseil de surveillance d'Erasmus Gestion à Paris en compagnie de ses associés **Jean-Pierre Gaillard** et **Jean-François Gilles**.

VOTRE FONDS MIXTE INVESTI SUR TOUTES LES CLASSES D'ACTIFS

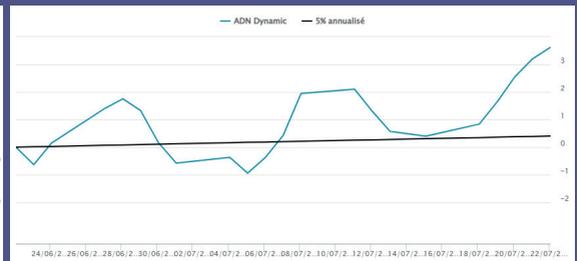


ADN DYNAMIC
FR 0 0 1 1 8 2 9 1 5 9

HISTORIQUE DE PERFORMANCES ET DE VL



DU 22/07/2019 AU 22/07/2022



JUILLET 2022

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances sont calculées nettes de frais.

Société de gestion agréée le 12 06 2013 sous le numéro GP 13000021 par l'Autorité des Marchés Financiers 17 Place de la Bourse 75002 Paris. Avant toute souscription, prenez connaissance du prospectus disponible sur internet www.erasmusgestion.com | Sources Erasmus Gestion, données comptables, Bloomberg

BÉNÉFICIEZ D'UNE ÉTUDE GRATUITE ET PERSONNALISÉE DE VOS BESOINS



Conseiller du Fonds

cvfinance@cvfinance.fr

www.cvfinance.fr

04 76 67 07 93



CV FINANCE

7 PLACE ST BRUNO | 38500 VOIRON

04 76 67 07 93

cvfinance@cvfinance.fr
www.cvfinanceimmobilier.fr
www.cvfinance.fr

