

# L'actualité de votre Patrimoine

famille | immobilier | placement

MARS-AVRIL 2021

**Gare aux primes  
manifestement  
exagérées des  
assurances-vie**

**Investir en bourse  
avec les ETF**

**Immobilier :  
le charme des  
déficits fonciers**

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



**GEODE**  
conseils

Expertise comptable  
Conseil  
Audit  
Commissariat aux comptes

## Chiffres-clés

# 80%

des emprunteurs profitent du rachat de crédits pour financer de nouveaux projets.

# 0,097

Taux de l'OAT 10 ans au 1<sup>er</sup> mars 2021.

# 1%

Rendement net moyen des fonds en euros pour 2020.

## Ils ont dit...

« Nous réfléchissons à des dispositifs pour permettre aux Français de débloquer leur épargne et alimenter la reprise. »

*Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance*

## 215 milliards d'euros à rembourser !

L'année dernière, la hausse des dépenses de santé et les dispositifs de soutien aux ménages et aux entreprises mis en place en raison de la crise sanitaire se sont élevés à 215 milliards d'euros. Une somme colossale empruntée sur les marchés financiers et qui a fait bondir la dette publique de 20 points pour la porter à 120 % du PIB français. Alors, désormais, une question se pose : que faire de cette dette ? Une question qui divise ! Certains soutiennent qu'il faut tout simplement l'annuler, arguant qu'elle émane massivement de la Banque centrale européenne, un prêteur qui n'est autre que nous-mêmes. D'autres plaident pour qu'au sortir de la crise, des mesures de rigueur et une hausse de la fiscalité – voire un prélèvement exceptionnel sur l'épargne constituée pendant la crise par les 20 % de Français les plus aisés – soient arrêtées pour faciliter son remboursement. D'autres enfin, comme Bruno Le Maire, le ministre des Finances, prônent un cantonnement de la dette « pour garantir qu'on la remboursera avec des ressources spécifiques, qui feront l'objet d'un débat », excluant toutefois tout recours à la fiscalité. Le sort de cette dette (et donc celui des contribuables que nous sommes) n'est ainsi pas scellé. Mais une chose est sûre : la question devrait animer les débats de la prochaine élection présidentielle !



Mis sous presse le 8 mars 2021  
 Dépôt légal mars 2021 • Imprimerie MAQPRINT  
 photo une : Southtownboy Studio

# Les SCPI devraient servir un rendement de 4,12 % en 2020



## SCPI : pour quels objectifs ?



Revenus complémentaires



Diversification patrimoniale



Transmission de patrimoine

Malgré un contexte sanitaire et économique difficile, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont bien résisté en 2020. Pourtant, tout portait à croire qu'elles allaient devoir faire face, l'année dernière, à un trou d'air provoqué notamment par des retards de paiement de loyers. Retards dus aux fermetures administratives que leurs locataires commerçants ont subies en raison des confinements. Et bien que la situation sanitaire soit loin d'être réglée, l'heure est au bilan.

## Une reprise de la collecte

Si l'on regarde les chiffres (provisoires) de la collecte, il est clair qu'elle sera inférieure à celle de 2019 (- 26 % sur les 9 premiers mois de l'année, avec plus de 4,4 Md€). Toutefois, un rebond de 16 % a été constaté entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> trimestre. Et le 4<sup>e</sup> trimestre semble suivre la même trajectoire. Cette baisse de la collecte résulte avant tout d'une diminution des souscriptions plutôt que d'un phénomène de retraits massifs, ce qui témoigne de la confiance des épargnants déjà investis. Confiance

qui a permis d'assurer la liquidité du marché et surtout aux SCPI de pouvoir continuer à investir.

## Un rendement stable

Concernant le rendement servi par les SCPI en 2020, il s'établirait (après 65 SCPI auditées) à 4,12 %. Il s'agit néanmoins d'une estimation qui sera susceptible de varier légèrement à la hausse ou à la baisse une fois l'ensemble des rendements des SCPI publiés. Sur une année marquée par la crise sanitaire, les SCPI se sont donc, une nouvelle fois, montrées extrêmement résilientes en affichant un rendement en baisse de seulement 28 points de base par rapport au rendement enregistré en 2019 (4,40 %). Mais bien que les nouvelles soient bonnes, il faut garder à l'esprit que la crise sanitaire n'est pas encore terminée. Il convient donc de rester vigilant en 2021, d'autant plus que nous ne mesurons pas encore l'ampleur réelle de la crise économique qui suivra.

## Une SCPI, c'est quoi ?

Les SCPI permettent à des particuliers d'investir dans l'immobilier sans détenir directement un appartement, un local commercial... L'investissement porte sur l'acquisition de parts de capital de ces sociétés qui détiennent elles-mêmes un patrimoine immobilier et redistribuent aux différents investisseurs les loyers qu'elles perçoivent, déduction faite de leurs charges.

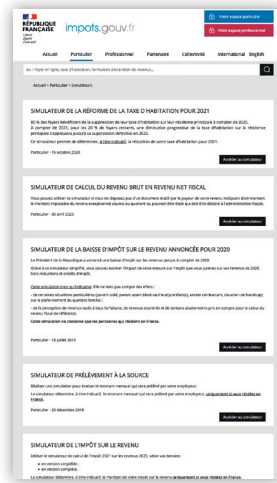
# Simuler votre impôt 2021, c'est désormais possible !

Vous souhaitez calculer le montant de votre impôt dû sur vos revenus de l'année 2020 ? Rien de plus simple ! L'administration fiscale vous aide dans cette démarche en mettant à votre disposition un simulateur de calcul sur son site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

Ce simulateur intègre les nouveautés fiscales de la loi de finances pour 2021, comme la revalorisation de 0,2 % des limites des tranches du barème de l'impôt sur les revenus, ou encore l'aménagement de la décote de l'impôt.

Mais attention, le résultat obtenu à l'aide de cet applicatif ne saurait engager l'administration fiscale quant au montant définitif de l'impôt que vous aurez à acquitter. Et cette simulation ne constitue en aucune façon une déclaration de revenus.

[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)



## Report de la fin de la trêve hivernale

Comme en 2020, les pouvoirs publics ont décidé de réviser la période de la trêve hivernale. Habituellement, cette période dure 5 mois. Elle débute le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année et se termine le 31 mars. Mais compte tenu des difficultés rencontrées par certains ménages, la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, a annoncé que la trêve hivernale allait être prolongée jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2021. Rappelons que durant cette période, aucune expulsion locative ne peut avoir lieu, sauf dans certains cas (arrêtés de péril, occupation illégale, expulsion avec relogement du locataire...).

## La garantie Visale évolue

La garantie Visale est un système de cautionnement gratuit, assuré par Action Logement, qui couvre, dans certaines limites, les loyers et les charges impayés de la résidence principale (location vide ou meublée) du locataire. Un dispositif qui permet au candidat locataire de renforcer son dossier et de rassurer le propriétaire qui bénéficie ainsi d'une garantie fiable. Pour être éligible à cette garantie, le locataire doit être âgé de 18 ans au minimum et de 30 ans au maximum. S'il a plus de 30 ans, il peut également en bénéficier, mais à condition d'être salarié dans une entreprise du secteur privé ou agricole, la demande de garantie Visale devant être souscrite dans les 6 mois après sa prise de fonctions (hors CDI confirmé) ou sa mutation. En outre, une condition de solvabilité doit être respectée : le loyer maximal du logement doit être égal à 50 % des ressources du locataire, dans la limite du plafond d'exclusion, défini à 1 500 € en Île-de-France et à 1 300 € dans le reste de la France. Compte tenu de son succès, la garantie Visale va évoluer. En effet, à compter de la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2021, les actifs de plus de 30 ans, ayant des ressources inférieures à 1 500 € net par mois, pourront avoir accès à cette garantie sans autre condition. Une nouveauté qui devrait permettre aux personnes en difficulté de trouver un logement plus facilement.

## Il est désormais plus facile de retrouver un contrat retraite supplémentaire

Une loi, récemment votée (loi n° 2021-219 du 26 février, JO du 27), vient créer un dispositif permettant de faire baisser le taux de déshérence relativement élevé des contrats de retraite supplémentaire (Perp, Madelin...).

Pour y parvenir, la loi oblige désormais les gestionnaires de contrats de retraite sup-

plémentaire (compagnies d'assurance, établissements bancaires...) à transmettre, au moins une fois par an, au Groupement d'intérêt public « Union Retraite » les informations permettant l'identification de leurs assurés. Ces derniers pouvant ensuite se connecter sur la plateforme [www.info-retraite.fr](http://www.info-retraite.fr)

afin d'accéder à leur contrat d'épargne et aux droits qu'ils ont constitués.

En outre, la loi oblige désormais les entreprises à rappeler à leurs salariés, au moment de leur départ, via leur solde de tout compte, qu'ils sont détenteurs d'un contrat de retraite supplémentaire noué dans le cadre professionnel.

## Vers un renforcement de la réduction d'impôt Madelin ?

Afin d'encourager l'investissement des particuliers auprès des entreprises françaises, une réduction d'impôt dite « Madelin » peut être accordée au contribuable qui effectue, jusqu'au 31 décembre 2021, des versements au titre de la souscription au capital de certaines sociétés non cotées soumises à l'impôt sur les sociétés, à condition de conserver pendant 5 ans les titres reçus en échange de cet apport. Compte tenu du contexte économique difficile, une proposition de loi vient d'être déposée à l'Assemblée nationale afin de renforcer la réduction d'impôt Madelin. Ce texte prévoit de rehausser le taux de la réduction d'impôt en le faisant passer de 25 à 30 %. En outre, le texte prévoit d'élever le plafond annuel d'investissement à 75 000 € pour les contribuables célibataires et à 150 000 € pour les couples mariés ou liés par un Pacs et soumis à une imposition commune. Enfin, il

suggère de supprimer le dispositif Madelin de la liste des avantages fiscaux concernés par le mécanisme du plafonnement des niches fiscales.

Proposition de loi n° 3752, enregistrée à l'Assemblée nationale le 19 janvier 2021



LE CHIFFRE

# 1,24M

Selon les derniers chiffres publiés par la Fédération française de l'assurance, à fin janvier 2021, 16 mois seulement après leur lancement, les Plans d'épargne retraite (PER) comptent 1,24 million d'assurés pour 13,4 milliards d'euros d'encours.

Des chiffres qui montrent l'intérêt des épargnants pour ce nouveau produit d'épargne retraite. Un produit qui dispose d'atouts non négligeables, comme la déductibilité des cotisations des revenus imposables des assurés.



✦ *L'utilisation de l'assurance-vie ne doit pas avoir pour effet d'entamer la réserve héréditaire.*



## Assurance-vie : attention aux primes manifestement exagérées !

Il est possible, via un contrat d'assurance-vie, de transmettre librement une partie de son patrimoine. Une opération qui ne doit pas conduire à déshériter ses enfants.

**L**es conditions de souscription d'une assurance-vie autorisent l'épargnant à verser des primes dont le montant est totalement libre. Et rien, a priori, ne lui interdit de détenir une partie importante de son patrimoine au sein d'un tel contrat pour en faire « profiter », au moment de son décès, un ou plusieurs bénéficiaires désignés parmi les héritiers eux-mêmes ou une personne extérieure à la famille. Mais attention, priver les héritiers réservataires de leurs droits successoraux en utilisant cet outil peut conduire à un conflit. Explications.

### Une action des héritiers réservataires

Les sommes figurant sur un contrat d'assurance-vie ne font pas partie de la succession du souscripteur et échappent donc aux règles

successorales établies pour protéger les héritiers. Ainsi, au décès de l'assuré, ces derniers, lorsqu'ils n'ont pas été désignés comme bénéficiaires, n'auront alors aucun droit sur le capital versé.

Toutefois, cette règle dérogatoire a des limites, car l'assurance-vie ne doit pas être utilisée pour déshériter les héritiers réservataires (le plus souvent les enfants). En effet, une fraction du patrimoine du défunt leur est obligatoirement attribuée. C'est ce qu'on appelle la réserve héréditaire.

En revanche, la part restante de l'héritage, appelée quotité disponible, est, quant à elle, librement transmissible à d'autres personnes que les enfants.

Pour éviter que les héritiers réservataires se retrouvent privés de leurs droits en raison de l'existence d'un contrat d'assurance-vie, la loi les protège en leur ouvrant une action judiciaire spécifique basée sur la notion de primes manifestement exagérées. Ce recours ayant comme finalité de remettre en cause la transmission du capital au(x) bénéficiaire(s) de

l'assurance-vie et de réintégrer, au sein de la succession du défunt, soit la partie excessive, soit la totalité des primes versées.

À noter que l'action en justice ne couvre que les primes versées, et non pas la valeur de rachat du contrat (comprenant à la fois les primes, les produits et les plus-values générés).

### Un faisceau d'indices

Cette action en justice façonnée par la jurisprudence s'appuie sur un certain nombre de critères qui permettent de juger du caractère excessif ou non des primes versées (eu égard aux facultés du souscripteur). Les juges apprécient en effet cette notion en tenant compte, notamment :

- de l'âge du souscripteur ;
- de sa situation familiale ;
- de sa situation patrimoniale (importance des primes versées par rapport à son épargne globale, train de vie) ;
- de l'utilité du contrat.

À noter que le caractère exagéré des primes doit s'apprécier non pas au moment du décès du souscripteur, mais au moment du versement des primes. Ce qui veut dire qu'en pratique, les juges devront disséquer le contrat et déterminer pour chaque versement s'il est ou non exagéré.

Par ailleurs, s'agissant du critère de l'utilité du contrat, les juges devront s'interroger sur le véritable objectif poursuivi par l'assuré. S'agit-il d'un contrat qui cache une forme de libéralité ? Ce qui peut être le cas, par exemple, lorsque le souscripteur ouvre un contrat alors même qu'il est à un âge avancé ou que son état de santé laisse présager le pire.

Hormis ces cas « caricaturaux », les juges pourront éprouver des difficultés à démontrer l'inutilité d'un contrat d'assurance-vie. Notamment lorsque le souscripteur effectue des versements répétés de primes ou le versement d'une prime unique provenant de l'arbitrage d'un actif patrimonial. Une démarche qui non seulement ne va pas l'appauvrir, mais au contraire va l'enrichir.



### Avoir connaissance de l'existence du contrat d'assurance-vie

Comme nous l'avons vu, les héritiers exclus du bénéfice de l'assurance-vie peuvent tenter une action judiciaire pour préserver leurs droits à la réserve. Pour s'engager dans cette voie, encore faut-il qu'ils aient connaissance de l'existence du(des) contrat(s) d'assurance-vie souscrit(s) par le défunt. En pratique, lors du règlement de la succession, le notaire va interroger les principales banques et assurances françaises. Ces dernières pourront lui indiquer si des contrats ont été souscrits par le défunt. En revanche, en se retranchant derrière un pseudo-secret professionnel, elles ne communiqueront pas le nom du ou des bénéficiaires (cas d'un bénéficiaire extérieur à la famille). Le notaire, lui aussi tenu au secret professionnel, n'a pas le droit de transmettre aux héritiers réservataires l'information selon laquelle une assurance-vie a été souscrite par le défunt.

Pour obtenir ces précieuses informations, les héritiers lésés vont donc devoir ester en justice. Une action reposant sur un motif légitime, à savoir faire valoir leurs droits et respecter la réserve héréditaire. Les héritiers devront, à l'occasion de cette demande, rapporter la preuve que les conditions de l'exécution d'une assurance-vie ont pu leur causer un préjudice « personnel, direct et certain ». Une fois l'identité des bénéficiaires obtenue, les héritiers pourront diriger leur action judiciaire sur le fondement des primes manifestement exagérées.

# Investir en bourse grâce aux Exchange Traded Funds

Les ETF sont des fonds cotés en bourse qui permettent de diversifier ses placements. Des fonds d'investissement facile d'accès qui présentent certains avantages.

L'engouement des investisseurs pour les ETF (Exchange Traded Funds) ne faiblit pas. En effet, en 2020, ces fonds indiciels cotés en bourse ont collecté, au niveau européen, près de 79 milliards d'euros, plus forte collecte jamais enregistrée. Au total, les encours des ETF ont progressé de 116 milliards d'euros en l'espace d'un an. Des chiffres qui interpellent et qui incitent à se poser la question de savoir ce qui attire les investisseurs vers ce type d'actifs.

## Un ETF, c'est quoi ?

Produits à gestion passive, les Exchange Traded Funds (appelés également trackers) sont des supports d'investissement cotés en bourse dont

► *L'objectif de gestion d'un ETF est de s'exposer à un marché, mais pas de le battre.*

l'objet est de répliquer les variations, à la hausse ou à la baisse, d'un indice (le sous-jacent) pris en référence. Cet indice peut être, par exemple, le CAC 40, le S&P 500 ou le Dax. On trouve également des ETF « spécialisés » dans certains pays, certains secteurs d'activité, mais aussi investis en supports actions (petite, moyenne et grande capitalisation) et obligataires. En outre, les ETF peuvent répliquer les performances monétaires d'une devise ou permettre de miser sur l'évolution du prix des matières premières telles que l'or, le pétrole ou le blé.

## L'intérêt des ETF

Le principal intérêt des ETF consiste en la certitude de bénéficier des mêmes performances que celles du sous-jacent dupliqué. Le gérant de l'ETF ne cherchant pas à surperformer l'indice. Attention toutefois, comme de nombreux placements, il comporte des risques. En effet, si les cours du sous-jacent s'effondrent, l'ETF subira dans les mêmes proportions une baisse de ses performances. En termes de fonctionnement, les ETF se négocient de la même façon qu'une action et permettent d'investir, en une seule opération, sur un indice ou un panier



d'actions. Outre leur grande diversité, les ETF présentent un autre attrait : leur tarification. En effet, leur coût réduit les rend particulièrement attractifs puisqu'ils ne supportent ni frais d'entrée ni frais de sortie. Seuls des frais de gestion allant de 0,05 à 0,5 % sont prélevés.

### Une fiscalité empruntée aux actions

La fiscalité des ETF est la même que celle qui pèse sur les actions. Ainsi, dans le cadre d'un compte-titres, par exemple, les dividendes versés sont ajoutés aux revenus de l'investisseur et imposés au prélèvement forfaitaire unique de 30 %. Sur option, ce dernier peut préférer le barème progressif de l'impôt sur le revenu (sous réserve de l'application d'un abattement de 40 %). Quant aux plus-values réalisées lors de la cession d'ETF, elles sont, là encore, imposées au prélèvement forfaitaire unique ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce dernier cas, et pour les titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les plus-values peuvent être réduites d'un abattement lié à la durée de détention.

Lorsque les ETF sont détenus au sein d'un 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<sup>e</sup> année suivant l'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<sup>e</sup> année, les gains sont exonérés d'impôt et soumis uniquement aux prélèvements sociaux.

### Comment investir ?

Vous pouvez acquérir des parts d'ETF soit auprès d'un intermédiaire financier agréé, soit, sous certaines conditions, lors de leur création (marché primaire), soit encore directement en bourse (marché secondaire). Les ETF sont négociables sur le marché boursier dans les mêmes conditions qu'une action, ce qui leur permet d'être accessibles en continu durant la journée boursière. Ils peuvent, en outre, être

## Les ETF en chiffres

# 233 000

Nombre d'investisseurs particuliers actifs sur les ETF en 2020. Un nombre qui a progressé de 33 % en un an.

# 1 504

Nombre d'ETF disponibles en Europe en 2020.

achetés au comptant et au SRD (service de règlement différé) si les entreprises qui composent l'indice font partie des plus importantes du marché parisien. À noter que les ETF peuvent être logés au sein des principales enveloppes françaises : compte-titres, Plan d'épargne en actions, contrat d'assurance-vie et Plan d'épargne retraite.

### Quelques bonnes pratiques

L'apparente simplicité des ETF ne doit pas vous dispenser de respecter des règles élémentaires de prudence avant d'investir. Voici quelques bonnes pratiques à garder en tête. Tout d'abord, il existe un nombre important d'ETF. Certains de ces ETF peuvent être complexes. Et leur dénomination, parfois obscure, peut conduire à faire de mauvais choix. Ensuite, un investissement dans des ETF doit correspondre à vos objectifs, à votre appétence aux risques et à votre horizon de placement. Ainsi, pour pouvoir prendre une décision éclairée, il est nécessaire de lire attentivement le document d'information clé pour l'investisseur (DICI) du fonds et le prospectus de l'ETF. Des documents qui contiennent des précisions sur les objectifs et la politique de gestion du fonds, sur le profil de risque et de rendement, ou encore sur les frais.

# Réduire ses impôts en utilisant le levier du déficit foncier

Lorsque les charges sont plus importantes que les recettes locatives, un déficit foncier est constaté. Un déficit qu'il est possible d'imputer sur ses revenus imposables.



**V**ous possédez des biens immobiliers et vous souhaitez dans le même temps faire baisser la pression fiscale. Pourquoi ne pas réaliser des travaux dans le but de créer du déficit foncier ? Une stratégie qui présente certains avantages.

## Définition du déficit foncier

Les bailleurs qui louent des locaux nus déclarent leurs revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers. Pour la détermination du revenu imposable, ils peuvent déduire certaines charges qu'ils ont supportées pour la location de leurs biens. Mais attention, cette déduction n'est pas possible lorsque le bailleur est imposé selon le régime « du micro-foncier ». Dans ce cadre, un abattement forfaitaire de 30 %, représentatif des charges, est appliqué aux revenus fonciers bruts. Autrement dit, le propriétaire doit, pour pouvoir imputer ses charges, relever du régime réel. Après imputation de ses charges sur les revenus fonciers, si un résultat négatif apparaît, c'est-à-dire lorsque les charges sont

supérieures aux recettes, le déficit foncier ainsi constaté peut, en principe, être imputé sur ses revenus imposables.

## Modalités d'imputation

Des règles bien particulières encadrent l'imputation des déficits fonciers sur les revenus des contribuables. Ainsi, les déficits fonciers, provenant de dépenses déductibles (autres que les intérêts d'emprunt), par exemple des travaux d'amélioration, d'entretien ou de réparation, subis au cours d'une année d'imposition s'imputent en principe sur le revenu global du propriétaire, dans la limite annuelle de 10 700 €. Si le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier plafonné à 10 700 €, l'excédent est imputable sur les revenus globaux des 6 années suivantes. Sachant que la fraction du déficit supérieure à 10 700 € et celle qui provient des intérêts d'emprunt sont imputables sur les seuls revenus fonciers des 10 années suivantes. Et attention : l'imputation des déficits n'est définitivement acquise qu'à condition que le logement demeure affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>e</sup> année suivant celle de l'imputation.

## Des SCPI de déficit foncier !

Vous pouvez également faire appel aux SCPI « de déficit foncier ». Des SCPI investies dans des locaux d'habitation à rénover. Généralement, les sociétés de gestion des SCPI se donnent pour objectif de réaliser une quote-part de travaux de 40 à 60 % du montant de la souscription. Une quote-part que le souscripteur pourra déduire de ses revenus.

# Le secteur des matières premières

L'appétit de la Chine, en plein rattrapage, et la transition énergétique dopent les cours des matières premières, ce qui profite aux groupes miniers.

La Chine dévore la moitié de la production mondiale de matières premières chaque année. Après le trou d'air de début 2020, le pays a repris sa consommation effrénée, rattrapant son retard, poursuivant son expansion. Elle est la seule des grandes économies qui a affiché un PIB en croissance l'an dernier. Sur le marché des produits de base, l'impact est éloquent. Le Bloomberg Commodity Spot Index évoluait fin février 2021 à des niveaux inédits depuis presque cinq ans. Cet indice suit les cours de 23 matières premières en tous genres, dont le cuivre, le nickel et l'aluminium. Cette inflation est une aubaine pour les marges des producteurs. La progression des cours des métaux, continue depuis le printemps 2020, s'est conjuguée, depuis l'automne dernier, à un intérêt grandissant en bourse, pour les valeurs cycliques et en retard. Ce qu'on appelle la « rotation sectorielle » a donc profité aux titres des groupes miniers.

## Des géants internationaux

Les plus grands d'entre eux sont internationaux, à l'image des géants du minerai de fer (Vale, Rio Tinto, BHP Group), mais aussi d'Anglo American (qui, outre du minerai de fer, produit du platine, du cuivre et des diamants), ou de Glencore. À Paris, quelques valeurs permettent de s'exposer à ce secteur. L'une figure au Cac 40 : ArcelorMittal. Le producteur d'acier a réussi à assainir considérablement son bilan



dans la tempête de la crise sanitaire, retrouvant ainsi des marges de manœuvre pour verser un dividende. Quant à son ancienne filiale de production d'aciers inoxydables, cotée sous le nom d'Aperam, elle récolte les fruits d'une excellente gestion des coûts, qui lui permet d'amortir les chocs de demande. Le distributeur d'aciers spéciaux Jacquet Metals redresse aussi la tête, soutenu par la hausse des prix.

## Métaux de la transition

Très volatile, l'action Eramet a bénéficié récemment de l'engouement pour le nickel, un de ces métaux incontournables pour permettre une transition vers un monde plus durable. Car c'est là le principal enjeu des prochaines années pour les groupes miniers : répondre à la demande croissante de métaux destinés aux installations de production d'énergies renouvelables et aux batteries pour véhicules électriques. Des marchés considérables !

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Aperam	+21,2 %	+17,8 %
ArcelorMittal	+40,2 %	+166,7 %
Eramet	+115,6 %	+280,2 %
Jacquet Metals	+32,6 %	+51,4 %

# Comment réduire le montant de votre impôt sur le revenu

Tour d'horizon des principaux dispositifs et formules de placement qui vous permettront de réduire le montant de votre prochaine feuille d'imposition.

**D**ifférents 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 certains secteurs. Voici un panorama des principaux dispositifs que vous pouvez mettre en place pour réduire votre imposition.

## Investir dans l'immobilier Le dispositif Pinel

Si vous faites construire ou si vous achetez un logement neuf ou ancien à réhabiliter afin de le louer, vous pouvez, sous certaines conditions (plafond de loyer, ressources du locataire...), bénéficier du dispositif Pinel. Ce dernier ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu. Le taux de cette réduction, calculée sur le prix de revient du logement (retenu dans la double limite de 5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable et de 300 000 € pour 2 logements par an), varie selon la durée de l'engagement de location que vous aurez choisie (12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans ou 21 % pour 12 ans).

Nouveauté : pour les logements neufs, pour lesquels une demande de permis de construire est déposée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, l'avantage fiscal n'est octroyé qu'aux logements



SCOTTFRANK/ISTOCK

faisant partie d'un bâtiment d'habitation collectif (logements devant être groupés dans un seul et même bâtiment). Cette dernière condition ne valant pas pour les investissements Pinel réalisés dans des logements anciens à réhabiliter.

### Le dispositif Denormandie

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le dispositif Pinel est élargi aux logements anciens situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué (la liste des communes éligibles a été publiée dans un arrêté du 26 mars 2019).

En pratique, l'investisseur doit acquérir, entre le 27 mars 2019 et le 31 décembre 2022, un bien immobilier rénové ou à rénover. Sachant que ces travaux de rénovation doivent notamment répondre à des exigences en matière de performances et de consommation énergétiques (par exemple, consommation d'énergie inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an). Des travaux devant être facturés par une entreprise et représenter au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière.

### Le dispositif Censi-Bouvard

En tant que loueur en meublé non professionnel, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre du dispositif Censi-Bouvard. Une réduction d'impôt répartie sur 9 ans dont le taux est fixé à 11 % du prix de revient des logements, retenu dans la limite annuelle de 300 000 € (quel que soit le nombre de logements acquis). Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, vous devez acquérir un logement neuf ou réhabilité situé dans

un établissement accueillant des personnes âgées, dépendantes ou handicapées, ou une résidence avec services pour étudiants.

### Investir dans les entreprises Acquérir des parts de FCPI ou de FIP

Pour réduire la note fiscale, vous pouvez investir dans des parts de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou de fonds d'investissement de proximité (FIP). Ces fonds ont vocation à prendre des participations dans le capital de PME européennes. 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 étant de réaliser à terme une plus-value lors de la vente de ses parts (pas de distribution de revenus pendant la phase d'investissement). Ce type d'investissement permet de bénéficier d'avantages fiscaux non négligeables. En effet, les FCPI et les FIP ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 25 % du montant des versements, plafonnés à 12 000 € pour une personne seule et à 24 000 € pour un

# 245

Nombre de communes éligibles au dispositif Denormandie.

# 2012

Année de création du dispositif Censi-Bouvard.

### Le plafonnement des niches fiscales

De nombreux dispositifs peuvent vous aider à faire baisser la pression fiscale. Mais attention, la défiscalisation a ses limites. En effet, le montant des avantages fiscaux accordés au titre de l'impôt sur le revenu est, en principe, plafonné. Pour les avantages souscrits en 2021 et déclarés en 2022, la diminution d'impôt ne peut, en principe, être supérieure à 10 000 €.





# 50<sup>k</sup>

Nombre de souscripteurs de FCPI/FIP en 2019.

couple marié, à condition de conserver les parts du fonds pendant 5 ans.

### Souscrire au capital de certaines PME

Une réduction d'impôt peut être accordée au contribuable qui effectue, jusqu'au 31 décembre 2021, des versements au titre de la souscription au capital de certaines sociétés non cotées soumises à l'impôt sur les sociétés, à condition de conserver pendant 5 ans les titres reçus en échange de l'apport. Il est possible de réaliser ces versements directement au capital de la société ou indirectement, via une société holding. Cette souscription ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 25 % des versements effectués au cours de l'année d'imposition, retenus dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables imposés isolément et de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un Pacs et soumis à une imposition commune.

### Épargner pour sa retraite

Pour encourager les Français à se constituer une épargne retraite supplémentaire, les pouvoirs publics ont créé le Plan d'épargne retraite.

Un produit d'épargne dont le régime fiscal se veut incitatif. Ainsi, les versements ouvrent droit à une déduction de l'assiette de l'impôt sur le revenu, sauf option contraire exercée par l'assuré. En effet, pour l'enveloppe individuelle, en cas de versements volontaires, les sommes peuvent être déduites du revenu global de l'assuré, ou de son revenu professionnel s'il est travailleur non salarié (TNS). Il s'agit toutefois d'une option puisque l'assuré peut choisir de ne pas profiter de cet avantage fiscal à l'entrée afin de bénéficier d'une fiscalité plus douce à la sortie. En pratique, la déduction à l'entrée est plafonnée, pour les TNS, à :

- 10 % du bénéfice imposable, limité à 8 Pass (plafond annuel de la Sécurité sociale), augmenté de 15 % du bénéfice compris entre 1 et 8 Pass, soit 76 102 € maximum au titre de 2021 ;
- ou 10 % du Pass, soit 4 114 €.

Pour les versements effectués par les particuliers (salariés...), les versements volontaires sont déductibles dans la limite égale au plus élevé des deux montants suivants :

- 10 % des revenus professionnels, dans la limite de 8 Pass, soit 32 419 € en 2021 ;
- ou 10 % du Pass, soit 4 052 €.

## Nous sommes là pour vous accompagner dans votre démarche !



À travers ce dossier, vous avez pu vous rendre compte que les solutions qui permettent de réduire votre niveau d'imposition ne manquent pas. Toutefois, les différents dispositifs disponibles peuvent être complexes à mettre en œuvre et demandent de s'y attarder, notamment pour voir s'ils correspondent à vos objectifs. N'hésitez donc pas à nous contacter et à nous faire part de vos projets. Notre équipe se tient à votre disposition.

# Connaissez-vous l'art contemporain africain ?

Longtemps, l'art africain a été réduit aux masques et autres fétiches qui venaient peupler les cabinets de curiosité des voyageurs européens du début du XX<sup>e</sup> siècle. Or, ni la période de colonisation, ni les indépendances qui l'ont suivie n'ont mis fin à la création des artistes africains. Au contraire, cette dernière demeure dynamique et se trouve d'ailleurs mise à l'honneur dans le cadre d'une récente exposition au musée du Quai Branly. L'occasion de changer de regard sur l'art africain.

## Des artistes renommés

Baptisée Ex Africa, l'exposition réunit 150 œuvres créées par 34 artistes principalement africains. Pour le commissaire de l'exposition, Philippe Dagen, l'idée est d'en finir avec la notion de primitivisme et de montrer que les idées et les formes propres à l'art africain sont aujourd'hui plus vivantes que jamais. Et pour en



▲ « Le petit Kadogo » de Chéri Samba vendu 18 750 £ chez Sotheby's en 2020.



▲ « Tallonée » de Romuald Hazoumè, vendue 21 250 £ chez Sotheby's en 2019.

faire la démonstration, les plus grands noms des arts plastiques du continent ont été invités à présenter leur travail. C'est le cas notamment du Congolais Chéri Samba, connu pour ses peintures aux couleurs vives et contrastées traitant de sujets d'actualité et de politique. Ou encore du Béninois Romuald Hazoumè, dont les sculptures, quelquefois monumentales, réalisées à partir de matériaux de récupération, illustrent sa vision désenchantée de la société et des systèmes politiques africains. On peut également citer le plasticien franco-algérien Kader Attia qui, au travers de la photographie, du dessin ou d'installations artistiques, interroge le spectateur sur la société actuelle. La plupart de ces 34 artistes sont déjà exposés dans des musées, et leurs œuvres sont régulièrement proposées dans les plus grandes salles des ventes internationales. Deux bonnes raisons de suivre leur travail !



▲ « Mirror Mask » de Kader Attia, proposé 50 000 £ chez Sotheby's en 2018.

## Visiter l'exposition Ex Africa ?

Covid-19 oblige, le vernissage de l'exposition Ex Africa a eu lieu le 21 février dernier sur la chaîne de la TNT Culturebox (émission toujours visible en replay). Elle devrait fermer ses portes le 27 juin 2021. Il reste à espérer qu'il sera possible de se rendre au Musée Branly d'ici là.



## Dégrevement de la taxe d'habitation

**Suite aux confinements et aux restrictions de déplacement liés au Covid-19, je n'ai pas pu accéder à ma résidence secondaire. Savez-vous si les pouvoirs publics vont faire un geste sur le montant de la prochaine taxe d'habitation ?**

*Interrogé à ce sujet, Bercy vient d'indiquer que l'inoccupation, même prolongée, d'un logement ne fait pas obstacle à l'établissement de la taxe d'habitation. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de mettre en place un dégrèvement exceptionnel de cette taxe pour les propriétaires de résidences secondaires n'ayant pu y accéder en raison du Covid.*

## Location d'un logement en dispositif Pinel

**Nous sommes propriétaires d'un logement neuf acquis sous le dispositif Pinel. Nous souhaiterions louer ce logement à notre fils, bientôt étudiant. Est-ce possible ?**

*Absolument. Le dispositif d'investissement locatif Pinel autorise les propriétaires à louer leur logement à un membre de leur famille. Attention toutefois, dans votre cas, pour pouvoir continuer à respecter les conditions attachées au dispositif, votre fils doit être détaché de votre foyer fiscal. En outre, ses ressources ne doivent pas dépasser certaines limites, et il doit vous verser réellement un loyer.*

## Transmission familiale et droits de donation

**Mon père va bientôt me transmettre l'entreprise familiale. Nous allons alors conclure un Pacte Dutreil, ce qui ouvrira droit à une exonération des droits de donation à hauteur de 75 % de la valeur des titres de la société ainsi transmis. Comment réduire la facture fiscale sur les 25 % restants ?**

*Lorsque vous aurez repris l'entreprise, vous pourrez déduire de vos revenus professionnels les droits de donation que vous aurez payés si les éléments transmis sont bien affectés à l'exercice de votre profession. Attention cependant car cette déduction n'est pas possible si vous bénéficiez auprès de l'administration fiscale d'un paiement différé et/ou fractionné des droits de donation.*



Expertise comptable

Conseil

Audit

Commissariat aux comptes

contact@geodeconseils.com

Tél. : 04 72 39 39 13

171 route de Vourles  
**69230 ST-GENIS-LAVAL**

662 rue des Jonchères  
Actipark de la Richassière Bât D  
**69730 GENAY**

100 rue Aristide Briand  
**69800 ST-PRIEST**

www.geodeconseils.com

