

DECEMBRE 2024
n°344

SOMMAIRE

Page 1 :
Comment réduire sa fiscalité d'ici la fin de l'année ?

Pages 2 et 3 :
La régulation des locations meublées de tourisme est en marche

Page 4 :
Panorama des marchés financiers et chiffres clés

COMMENT REDUIRE SA FISCALITE D'ICI LA FIN DE L'ANNEE ?

En bon contribuable français aussi averse qu'hautelement contributeur à l'impôt, cette fin d'année est l'occasion d'estimer le montant de l'impôt que nous aurons à acquitter et rechercher une solution pour alléger la note.

Il est évident qu'à moins de 30 jours de la nouvelle année, les solutions d'optimisation fiscales sont restreintes. **La solution qui semble la plus évidente est d'effectuer un versement sur votre PER ou d'en ouvrir un si vous n'en possédez pas encore.**

Pour rappel, le PER permet de déduire de son revenu les primes versées engendrant ainsi une économie d'impôt. Celle-ci est fonction de votre taux marginal d'imposition, c'est-à-dire le montant de l'impôt qui est à payer sur les derniers euros gagnés. Si vous êtes imposé à la plus haute tranche du barème progressif de l'impôt sur le revenu, le gain d'impôt se montera à 45 %. Si vous êtes imposé à la première tranche, le gain d'impôt ressortira à seulement 11 %. Dans ce cas spécifique, le bon sens prévaut de ne pas recourir au PER car l'économie d'impôt est trop faible et il est alors préférable de vous tourner vers l'assurance vie afin de préparer des revenus complémentaires en vue de la retraite.

En contrepartie de cet avantage fiscal, l'épargne en compte sur le PER est, sauf exception, bloquée jusqu'à ce que vous ayez atteint l'âge légal de la retraite, soit 64 ans au regard de la législation actuelle. Les cas de déblocages anticipés concernent les accidents de la vie ainsi que l'acquisition de la résidence principale.

A partir de votre 64^{ème} anniversaire, vous pourrez récupérer l'épargne en compte, même si vous poursuivez une activité professionnelle. Sauf à l'avoir initialement stipulé lors de la phase de versement, la restitution s'opèrera sous forme de capital et non en rente. Sur le plan fiscal, le capital déduit lors de la phase de constitution se trouvera fiscalisé lors de la phase de restitution. **La fiscalité du capital sera fonction de votre taux marginal d'imposition au moment de votre retraite tandis que celle des intérêts sera soumise au PFU de 30 %.**

Si vous optez pour un PER assurance, l'épargne transmise à votre décès, s'il intervient avant votre 70^{ème} anniversaire, bénéficie du traitement fiscal de l'assurance vie. En clair, chacun de vos bénéficiaires bénéficiera d'une franchise fiscale à hauteur de 152 500 €. En cas de décès après 70 ans, le régime fiscal du PER diffère de l'assurance vie puisque l'intégralité des capitaux en compte (capital versé + les intérêts) sera intégrée à la succession. Sachant qu'il n'existe pas de droits de succession entre conjoint, **la transmission de l'épargne en compte sur le PER au profit du conjoint permet d'éviter toute refiscalisation de l'épargne.**

Il est également important de souligner que le PER est le seul placement financier permettant de s'affranchir des prélèvements sociaux (17,20%) sur les plus-values au moment du décès.

Bien évidemment, notre sélection de PER met en exergue des contrats offrant un très large choix de supports de toutes natures (OPCVM actions, OPCVM obligations, ETF, SCI, SCPI, Private Equity, actifs tangibles...) avec une structure de frais peu onéreuse.

Si vous êtes à la recherche d'une réduction d'impôt directe et non d'une réduction du revenu imposable, l'une des solutions pertinentes concerne

l'investissement dans les parts de forêts ou dans les vignes. En effet, des investissements de cette nature génèrent des réductions d'impôt de 18 % du montant du versement. **Ce type d'investissement a pour spécificité de reposer sur des actifs réels décorrélés des marchés financiers apportant une diversification patrimoniale tout en donnant du sens à votre épargne.** De plus, cette solution s'avère être nettement moins risquée que les FIP et FCPI dont le sous-jacent concerne les start up ou les PME.

Il est à noter que ces investissements ne sont pas assujettis à l'IFI et que certains d'entre eux permettent de cumuler réduction d'impôt et exonération de la valeur du bien à hauteur de 75 % au titre des donations ou des successions, à condition d'avoir détenu les fonds au moins deux ans.

Enfin, il convient de rappeler que les réductions d'impôt sur le revenu issues des investissements dans les forêts et les vignes sont comptabilisées dans le plafond global des niches fixé à 10 000 € par an. A l'inverse, les versements sur les PER ne sont pas soumis au dispositif de plafonnement des niches fiscales. Nous restons à votre entière disposition pour vous communiquer de plus amples informations sur notre sélection de PER et d'investissement dans les parts de forêts et de vignes. N'hésitez pas à nous solliciter.

LA REGULATION DES LOCATIONS MEUBLEES DE TOURISME EST EN MARCHÉ

La France connaît une crise du logement sans précédent. Pour preuve, depuis octobre 2021, l'offre de biens à louer a enregistré une baisse de 32 %. A Paris, la situation est encore plus marquée avec un recul du nombre d'appartements à louer supérieur à 55 %. Les coupables désignés sont les plateformes Airbnb, Abritel ou Booking qui contribuent à l'assèchement des locations de longue durée et à l'explosion des offres de location saisonnière dans les villes touristiques telles que Paris, Marseille, Bordeaux, Chamonix ou Biarritz...

Sur les 8 dernières années, les locations touristiques ont été multipliées par 4, passant de 300 000 à 1,2 million. Face à un développement des locations saisonnières jugé incontrôlable, les députés ont porté une proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des locations de tourisme à l'échelle locale afin de lutter contre la pénurie de logements et réduire les tensions sur le marché locatif. Cette proposition, déposée en avril 2023, a été votée en première lecture par l'Assemblée Nationale en janvier 2024, puis par le Sénat en mai 2024, avant de voir son parcours législatif retardé en raison de la dissolution de l'Assemblée Nationale. **C'est donc après plusieurs mois de pause que la loi Le Meur, également dénommée loi anti Airbnb, a été adoptée en date du 7 novembre 2024 pour une entrée en application dès sa publication, soit a priori, en janvier 2025.**

Cette loi, dont l'objectif est de contraindre les propriétaires immobiliers à louer leurs logements sur de longues durées, plutôt qu'en meublés touristiques, comprend un volet fiscal, environnemental ainsi qu'une augmentation des pouvoirs donnés aux élus locaux afin de réguler les meublés de tourisme. **En clair, elle vise à réaligner les règles incombant aux propriétaires de meublés de tourisme sur celles, plus strictes, applicables aux locations de longue durée.**

Sur le plan fiscal, les meublés classés et les chambres d'hôtes voient leur abattement fiscal réduit à 50 % dans la limite de 77 700 € de revenus locatifs annuels contre 71 % dans la limite de 188 700 € actuellement. Les meublés non classés sont également sanctionnés puisque l'abattement fiscal est abaissé à 30 % dans la limite de 15 000 € de recettes contre 50 % dans la limite de 77 700 € actuellement. Dans ce dernier cas, le législateur a souhaité un alignement parfait sur le régime du micro foncier inhérent aux locations nues tant sur le taux que le plafond.

Sur le plan concret, l'abaissement des seuils d'application au régime micro a pour effet d'obliger les contribuables à retenir le régime réel d'imposition ce qui, en définitive, aura peu d'effet sur l'offre locative meublée. Si le régime réel a pour inconvénient un formalisme plus lourd nécessitant le dépôt des déclarations 2031-2033 et, par conséquent, le recours à un cabinet comptable, il offre l'avantage de déduire l'intégralité des charges supportées et de pouvoir amortir le bien. **En définitive, la plupart des contribuables ne seront pas pénalisés suite à cette diminution drastique des conditions du régime micro.** Pour s'en convaincre, il suffit de se référer aux chiffres de l'administration fiscale, relayés dans le rapport sur la fiscalité locative, qui indique que 70 % des loueurs en meublé non professionnels sont imposés au régime réel. En clair, la mesure ne vise donc que les 30 % des contribuables qui ont opté pour le régime micro. **Finalement, sur le strict plan fiscal, la loi Le Meur aura un impact très limité sur la réorientation du marché vers les locations longues durées.**

Afin d'éviter que les propriétaires de passoires thermiques puissent être tentés de recourir à la location de courte durée dans le but de se soustraire à la réglementation environnementale en vigueur, **la loi Le Meur a aligné les critères de performance énergétique sans distinction de la nature de la location. En clair, les locations meublées de tourisme et celles de longue durée sont désormais soumises aux mêmes règles.**

Concrètement, **si votre bien n'est pas encore mis sur le marché, vous pourrez le mettre en location si, et seulement si, son DPE est supérieur ou égal au niveau E.** A compter de 2034, les biens E ne seront plus éligibles à la location et devront donc impérativement être répertoriés D pour avoir le droit d'être loués.

En revanche, si votre bien est déjà offert à la location meublée, vous avez jusqu'au 1^{er} janvier 2034 pour le rendre éligible à la norme D. Il est à noter qu'une mesure de tempérament a été prévue pour les meublés de tourisme puisqu'ils ne sont pas soumis au même calendrier que les autres locations qui prévoient l'interdiction de mise en location des biens classés G dès le 1^{er} janvier 2025, et F à partir de 2028.

Toutefois, en cas de locations saisonnières situées dans une commune qui applique la réglementation sur le changement d'usage, le calendrier applicable en matière de DPE devient identique à celui des locations de longue durée et, dans ce cas, la mise en location nécessite de disposer d'un logement de niveau E a minima.

En cas d'absence de respect des obligations en matière de DPE, l'article L. 324-2-2 du code du tourisme créé par ladite loi, autorise le maire à demander au propriétaire d'un meublé de tourisme de lui transmettre, dans un délai de deux mois, le diagnostic de performance énergétique en cours de validité. En l'absence de réponse dans le délai imparti, le propriétaire est passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour jusqu'à la délivrance du DPE. Au cas où les critères de performance énergétique ne seraient pas conformes à la réglementation, le propriétaire qui loue ou maintient le bien en location encourt une amende administrative de 5 000 € par local.

Il est à noter que ce dispositif en matière de DPE ne s'applique pas aux meublés de tourisme s'il s'agit de la résidence principale du propriétaire louée occasionnellement.

Afin de réguler l'offre des meublés de tourisme au profit des logements permanents, la loi Le Meur facilite la limitation de l'offre locative de courte durée. **Pour ce faire, les maires disposent de l'arsenal suivant :**

- **L'enregistrement systématique des meublés de tourisme dans toutes les communes** et, non uniquement, comme à ce jour, dans celles de plus de 200 000 habitants ou situées en petite couronne parisienne. En clair, tous les meublés de tourisme, aussi bien les résidences principales que secondaires, devront obtenir un numéro unique d'enregistrement auprès de la mairie. Cette obligation entrera en vigueur à une date fixée par décret et, au plus tard, au 20 mai 2026. Afin de faciliter cette mesure, un téléservice national sera mis en place. En cas de non-respect de cette obligation d'enregistrement, le propriétaire pourra écoper d'une sanction pouvant atteindre 10 000 €. En cas de fausses déclarations ou d'usage d'un faux numéro de déclaration, l'amende pourra atteindre 20 000 €.
- **La possibilité d'enjoindre aux plateformes de location de retirer l'annonce en cas d'arrêt de mise en sécurité ou d'insalubrité** avec cessation de la rémunération due au propriétaire.
- **La mise en place de quotas de meublés de tourisme en vue de maîtriser leur nombre.** La commune peut fixer, dans une ou plusieurs zones géographiques qu'elle délimite, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage.
- **La désignation de zones réservées à la construction de résidences principales.** Les communes comptant plus de 20 % de résidences secondaires ainsi que celles situées en zone tendue pourront, à travers une modification simplifiée de leur plan local d'urbanisme, réserver des zones exclusivement à la construction de résidences principales.
- **La réduction du nombre maximal de jours de location touristique des résidences principales de 120 à 90 jours par an.** En cas de dépassement du nombre de jours autorisés, le propriétaire est passible d'une amende pouvant atteindre 15 000 € contre 10 000 € avant la présente loi.

Il convient de préciser que l'obligation d'enregistrement diffère du changement d'usage, notion attachée au bien immobilier proprement dit, et à l'utilisation qui en est faite par son propriétaire. En matière de locaux, le droit français distingue les locaux à usage d'habitation de ceux destinés à un autre usage. Etant donné que les locaux d'habitation se définissent comme des locaux qui ont vocation à être occupés par des personnes qui y élisent leur domicile, **la location meublée de tourisme ne relève pas de cette catégorie mais de la catégorie des locaux destinés à un autre usage.** Lorsque le propriétaire d'un local souhaite changer l'usage pour lequel ce local était initialement utilisé, il doit obtenir une autorisation préalable. **En clair, toute personne qui envisage de débiter une location meublée saisonnière doit déposer une demande d'autorisation de changement d'usage si son bien se situe dans une commune qui applique cette réglementation,** c'est-à-dire les villes de plus de 200 000 habitants ou celles situées dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val de Marne ou situées en zone tendue. La loi Le Meur étend également l'obligation de changement d'usage aux communes où la taxe annuelle sur les logements vacants est instituée.

Il est à souligner que si vous mettez en location votre résidence principale, vous n'avez pas à obtenir d'autorisation au titre du changement d'usage à la condition d'occuper votre habitation au moins 8 mois dans l'année. Enfin, **la loi Le Meur vise à renforcer le pouvoir des copropriétés** puisque le règlement de copropriété devra mentionner l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme et les assemblées générales pourront interdire ce type de location à une majorité des deux tiers et non plus à l'unanimité.

Rappelons également que le projet de loi de finances pour 2025 prévoit d'alourdir la taxation des plus-values des contribuables imposés au régime réel en réintroduisant le montant des amortissements pratiqués dans le prix de revient du bien.

En conclusion, la loi Le Meur a pour mission d'enrayer l'essor de la transformation d'une partie du parc de logements en meublés à vocation touristique afin de tenter de résorber la crise du logement qui est particulièrement vive dans les zones tendues. **Il est clair que la location meublée, qui a longtemps été un havre de paix et de liberté, est en train de perdre une grande partie de ses avantages.** Afin d'inciter les contribuables à développer les locations longue durée, il aurait été préférable d'augmenter les avantages de cette catégorie plutôt que de réduire ceux des locations courtes. A priori, le moyen le plus efficace pour lutter contre la crise du logement est de stimuler la construction de logements neufs. Etant donné que, pour résorber le déficit de logements, il faudrait en construire au moins 400 000 par an au cours des 10 prochaines années et que les mises en chantier sur les 12 derniers mois se montent à 270 000, nous sommes loin du compte.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 29 novembre 2024

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	7 235,11	-1,57%	-4,08%	7,65%	22,52%
PARIS (CAC 40 GR)	22 550,65	-1,53%	-1,20%	17,94%	40,69%
PARIS (CAC Mid&Small)	12 532,62	-3,01%	-7,54%	-16,17%	-5,18%
PARIS (CAC All-Tradable)	5 366,51	-1,63%	-4,33%	4,46%	17,96%
EUROPE (Euro Stoxx 50)	4 804,40	-0,48%	6,33%	18,25%	29,72%
NEW YORK (Dow Jones)	44 910,65	7,54%	19,16%	30,24%	60,10%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	19 218,17	6,21%	28,02%	23,69%	121,78%
FRANCFORT (Dax Xetra)	19 628,34	2,99%	17,17%	29,99%	48,29%
LONDRES (FTSE 100)	8 287,30	2,18%	7,16%	17,39%	12,81%
TOKYO (Nikkei 225)	38 208,03	-2,23%	14,18%	37,33%	64,03%
MONDE (Msci World) en Euros	350,85	6,52%	24,08%	26,51%	64,70%

Taux d'intérêt	3 mois	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	2,94%	2,50%	2,52%	2,90%	3,25%
ETATS-UNIS	4,85%	4,44%	4,18%	4,27%	4,62%
ROYAUME-UNI	4,70%	4,20%	4,02%	4,27%	4,82%
JAPON	0,23%	0,57%	0,72%	1,07%	1,83%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	80 010 €	-3,23%	33,35%	54,04%	87,51%
NAPOLEON	489,70 €	0,99%	32,75%	57,06%	92,11%
EURO / DOLLAR	\$ 1,0548	-2,86%	-4,66%	-6,71%	-4,22%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8319	-0,75%	-4,29%	-2,40%	-2,46%
EURO / 100 YENS	¥ 159,90	-3,92%	2,22%	25,00%	32,59%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 0,9318	-0,98%	-0,29%	-10,48%	-15,24%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 29 novembre 2024

PRODUIT INTERIEUR BRUT 3 ^{ème} TRIMESTRE 2024	2 904,26 milliards d'euros
DEFICIT PUBLIC 2023	153,9 milliards d'euros soit 5,5 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2 ^{ème} TRIMESTRE 2024	3 228,4 milliards d'euros soit 112,03 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,40 % au 3eme trimestre 2024
PRODUCTION INDUSTRIELLE	- 0,90 % en septembre 2024
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	- 0,40 % en octobre 2024
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 864 euros par mois à compter du 01/01/2024
SMIC (BRUT)	11,88 € au 01/11/2024 soit 1 801,80 € mensuels
INDICE DES PRIX	+ 1,20 % sur un an
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)	+ 3,73 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)	+ 2,47 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	7,40 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr - www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311 - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF

Référéncée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier et courtier d'assurance.

Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle délivrée par la CCI de Lille N° CPI 5906 2016 000 011 371) - Garantie financière « non détention de fonds pour compte de tiers » et responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152) - MMA IARD 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex 9