LA LETTRE PATRIMONIALE

°46

HIVER 2024

AXYNE finance

la signature du conseil patrimonial

sommaire

édito .3
météo des marchés .4
actualité juridique & fiscale .8
conseils & placements .10
retraite & épargne salariale .16
côté entreprises .18
immobilier .20
coup de cœur .22

AXYNE FINANCE SARL au capital de 400.000 €
28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS

T- 04 69 98 10 10 - contact@axynefinance.fr

Agréments :
CIF = Conseil en investissements financiers – Membre de la CNCIF, 103 Boulevard Haussmann 75 008 Paris. Activité enregistrée sous le N°D007067 auprès de la Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers (CNCEF) , agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).
Courtier IOBSP- Courtage en assurances enregistré à l'ORIAS sous le N°07024252 sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - ACPR, 4 place de Budapest, CS 92459, 75436 PARIS Cedex 09. Transactions sur immeubles et fonds de commerce, Carte T professionnelle enregistrée sous le N°CPI 7501 2017 000 020 357, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France - Garantie Financière et de responsabilité civile professionnelle (MMA IARD)

Rédaction : Axyne Finance

Eric BORIAS
Laurent CORNET
Pauline CHATIGNOUX
Océane GONCALVES
David RAGE / FUSAX Partners
Loïc GUILHOMOND / AXYNE IMMOBILIER

Crédit photos : Marielsa NIELS - AdobeStock - Mecamixt - La Fresque du Climat
Maquette : RHIZOME STUDIO

.3

édito

« Tout est changement, non pour ne plus être mais pour devenir ce qui n'est pas encore. »

Epictète

Le début de cette année 2024 est encore une fois marqué par de nombreuses incertitudes. La principale repose sur les risques géopolitiques à quoi il faut ajouter la série de scrutins majeurs qui rythmeront le calendrier et se clôtureront par l'élection tant attendue aux Etats-Unis en novembre. Face à ce contexte, la prévision générale pour 2024 table sur un atterrissage économique en douceur malgré les élections, susceptibles de générer des surprises. Comme tout change, il est important d'adapter, progressivement, les allocations d'actifs des portefeuilles. Mais, quelles sont les grandes convictions pour investir en 2024 ?

Selon nous, la prudence doit s'imposer cette année même s'il est possible de s'intéresser, dans un objectif de diversification, à certaines mégatendances de long terme en sélectionnant judicieusement les thématiques d'investissement.

Dans un premier temps, nous vous présenterons les perspectives macro-économiques de 2024 et notre point de vue sur le sujet. Une nouvelle rubrique « actualités » traitera du sort de la location meublée au sein du dispositif Dutreil. Ensuite et comme chaque année, nous évoquerons les principales mesures instaurées par la loi de finances pour 2024.

La rubrique Immobilier dressera le bilan 2023 et les perspectives 2024 en Auvergne. La page FUSAX, quant à elle, laissera la parole à Monsieur Rémi VELLARD, cédant de la carrosserie automobile Mecamixt.

Enfin, notre page coup de cœur mettra en lumière la fresque du climat, un atelier auquel s'est initié Axyne Finance afin de mieux comprendre les enjeux climatiques.

Toute notre équipe reste bien évidemment à votre disposition pour répondre à vos questions et éclairer vos prises de position.

Bonne lecture !

Crédit photo : Marielsa NIELS

Eric BORIAS & Laurent CORNET
Associés fondateurs

AXYNE finance

météo des marchés

Marchés de Taux	Niveau au 26/01/2024	Niveau au 31/12/2023
ESTER (taux 1 Jour) (Europe)	3,89 %	3,89 %
Euribor 3 mois (Europe)	3,90 %	3,90 %
Euribor 1 an (Europe)	3,60 %	3,51 %
OAT 10 ans (Etat français)	2,79 %	2,57 %
BUND 10 ans (Etat allemand)	2,30 %	2,03 %
T-BOND 10 ans (Etat US)	4,16 %	3,87 %

Devises/Or/Pétrole	Niveau au 26/01/2024	Evol. depuis 01/01/2024
Euro / Dollar	1,09	-1,70 %
Or / Gold ($/once)	2 018	-2,30 %
Pétrole / Brent ($/b) 1591	83,80	8,70 %

Marchés actions	Niveau au 26/01/2024	Perf. depuis 01/01/2024
CAC40 (France)	7 634	1,20 %
DJ EUROSTOXX 50 (Zone Euro)	4 635	2,50 %
S&P 500 (US)	4 891	2,50 %
NASDAQ (US)	15 455	3,00 %
FOOTSIE 100 (Royaume-Uni)	7 635	-1,30 %
NIKKEI 225 (Japon)	36 751	6,80 %
MSCI EM (Pays Emergents)	514	-3,70 %
MSCI WORLD (33 pays développés)	473	3,30 %

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg
Rédigé le mardi 31 janvier 2024

Encore des incertitudes dans le monde !

Emballement possible de la guerre russe en Ukraine, conflit au Moyen-Orient, montée du populisme en Europe, retour de Donald Trump dans la course à la présidentielle américaine, des tensions peuvent se multiplier en 2024.

Quelle vision macroéconomique ?

En 2024, le nouveau contexte semble caractérisé par **une inflation en baisse** et sous contrôle ; les risques d'une spirale prix-salaires paraissent maîtrisés ; **des taux dont le recul** aura lieu mais devrait être limité et une **croissance** qui, au moins pour la **zone euro**, serait selon la BCE, un peu **plus faible** que prévu. L'**immobilier** demeure, pour sa part, une valeur solide à long terme, mais qui devrait traverser une **zone de turbulence** après une belle période de hausse. Selon l'**OCDE**, la croissance du **PIB américain** devrait s'établir à 2,4 % en 2023, avant de **refluer à 1,5 % en 2024**, puis de rebondir légèrement à 1,7 % en 2025, dans la mesure où l'orientation de la politique monétaire devrait s'assouplir. La **croissance chinoise** restera, elle, à un niveau élevé, mais dans un mouvement de décélération : 5,2 % estimés en 2023, avant de **tomber à 4,7 % en 2024** et à 4,2 % en 2025, freinée par les tensions actuellement observées dans le secteur immobilier et par la persistance d'un taux d'épargne des ménages élevé. Les économistes de la Banque centrale européenne (BCE) ont rendu leur copie, et la note est en baisse par rapport à la précédente estimation. La BCE estime désormais que le produit intérieur brut (**PIB**) de la **zone euro** progresserait d'à peine **0,8 %** au lieu de 1% en **2024**. Un motif de satisfaction subsiste cependant : **l'apaisement sur le front de l'inflation**. Les experts de la BCE ont revu à la baisse leurs anticipations d'inflation sur les prochaines années, après deux années de prévisions stables, au mieux. La hausse des prix pourrait revenir vers les 2 % à moyen terme, ce qui correspond à l'objectif de la banque centrale. Ce **reflux est la conséquence d'une chute des prix de l'énergie**, mais aussi le résultat de la **politique monétaire restrictive** de l'institution qui agit sur l'activité économique, en fort ralentissement, avec quatre trimestres d'affilée de stagnation en Europe. Le paysage de la **croissance économique attendue en 2024 dans la zone euro** est donc malgré tout **en train de s'assombrir**.

Cette **nouvelle année s'annonce ainsi risquée sur le plan politique**. Plus de **quatre milliards de citoyens vont voter dans le monde**, soit la moitié de la population mondiale. Soixante-seize pays, dont huit des dix les plus peuplés, s'exprimeront : Bangladesh, Brésil, Inde, Indonésie, Mexique, Pakistan, Russie et Etats-Unis. C'est compter sans les élections du Parlement européen en juin et celles au Royaume-Uni, vraisemblablement au second semestre. Certains scrutins seront cruciaux, comme en Europe, en juin, avec le risque d'un bloc eurosceptique très important au Parlement européen. D'autres, joués d'avance, le seront moins, comme en Russie. **La prévision pour 2024** table sur un **atterrissage économique en douceur** malgré des élections susceptibles de générer des surprises dues à la montée du populisme et de la polarisation. Les banques centrales, anticipant ces incertitudes, resteront prudentes, retardant toute baisse des taux. La plupart des pays connaissent **une désinflation progressive** due à la dissipation des effets des chocs d'offre combinée à un **resserrement des conditions financières**. Les **pressions salariales** élevées, les **défis des marchés immobiliers** et l'accroissement du **coût de financement** pour les banques et les entreprises sont des **risques notables**. Ces facteurs, conjugués à une politique monétaire hésitante, pourraient **restreindre l'accès au crédit** et **augmenter les coûts de financement.** Alors que le marché s'attend à une désinflation dans les mois à venir, les risques inflationnistes demeurent, et particulièrement la **possibilité d'un nouveau choc**. Il faudra donc **attendre un certain temps** avant d'être sûr que **l'inflation soit maîtrisée**, beaucoup plus que ne le pense le marché…

Quelle interprétation des marchés financiers ?

Sur le plan des marchés financiers, 2024 a démarré avec deux mois d'avance, début novembre, quand les marchés ont considéré que le fameux « pivot » de la Fed, le moment où la banque centrale américaine passerait d'une politique de resserrement monétaire à un assouplissement, était proche. Depuis, le discours de plus en plus conciliant des dirigeants de la Fed n'a fait que renforcer cette conviction. Dans la foulée, la BCE, face à une économie plus faiblarde en zone euro, devrait également « pivoter ». C'est ce changement de perception qui explique la forte hausse des indices boursiers dans les deux derniers mois de l'année (+ 13,7 % pour le S&P 500, + 9,5 % pour le Cac 40). Mais les données peuvent être trompeuses : les Sept Magnifiques (Apple, Microsoft, Amazon, Alphabet, Meta, Nvidia, Tesla) expliquent à eux seuls 70 % de la hausse du S&P 500 l'an dernier. Si on les exclut, Wall Street a beaucoup moins monté et les ratios de valorisation apparaissent bien plus raisonnables.

Les multiples de valorisation sont généreux. Le PER du S&P 500 pour 2024 s'élève à 19,5 fois, un niveau supérieur à la moyenne à cinq et à dix ans. Or, à chaque fois que l'indice s'est retrouvé dans cette situation, après le premier confinement ou après la réouverture de la Chine, une correction s'est produite. C'est une zone qui marque un début de surchauffe, dû essentiellement à un effet mécanique, le repli des taux. Les marchés anticipent la fin de l'inflation et jusqu'à six baisses de taux durant l'année aux Etats-Unis. Ils vont semble-t-il trop rapidement et sous-estiment le risque de résilience de l'inflation sous-jacente. La situation est similaire en Europe. A cet égard, le discours de Mme Lagarde, de ne pas détendre les taux trop vite, a semblé plus pertinent que celui de Jerome Powell. La normalisation va se finaliser, et nous devrions entrer dans une phase plus consolidante, sans tendance, et sans les mouvements d'ampleur enregistrés depuis trois ans. A court terme, il faut sans doute être prudent : la hausse de fin 2023 a été spectaculaire et le marché a sans doute besoin de reprendre son souffle. Par ailleurs, les baisses de taux ne seront peut-être pas aussi rapides que le rêvent les investisseurs.

> **« Il faut donc impérativement continuer à diversifier ses actifs en 2024 pour aspirer à dégager de la performance par tous les temps. »**

Point de vue d'Axyne Finance et comment agir ?

Il faut donc impérativement continuer à diversifier ses actifs en 2024 pour aspirer à dégager de la performance par tous les temps. Cependant, tout change dans le sens où il est important de faire évoluer les allocations progressivement. Le premier ajustement de l'allocation pour 2024 concerne les SCPI/SCI/OPCI. Leur poids doit être réduit pour tomber autour de 5 %. Une vingtaine de SCPI ont révisé la valeur de leur part. C'est inédit depuis les années 1990. C'est bien sûr la hausse des taux qui a provoqué cette cassure dans le cycle immobilier en surenchérissant le coût des emprunts pour acquérir un bien. Et c'est justement l'augmentation des taux qui nous a conduits à conseiller de détenir des fonds obligataires datés (10%). L'objectif est d'obtenir une rentabilité entre 4 et 5% par an. Les années précédentes, en raison des taux d'intérêt nuls, voire négatifs, les obligations étaient à éviter. Nous maintenons toujours une exposition à l'assurance-vie/contrat de capitalisation en euros pour profiter des offres bonus (40 %) et/ou en unités de compte (40 %) (OPCVM actions France -Etats-Unis-Europe, ...) en lissant pour ce type de solutions les entrées dans le temps par des investissements réguliers programmés. Enfin, en dernière poche, en matière de placements sûrs, nous conseillons des actifs liquides (10%), comme des comptes à terme, des fonds monétaires, livrets, ...

Parmi les thématiques d'investissement en unités de compte actions pour 2024 et pour s'intéresser aux mégatendances de long terme, indépendantes du contexte économique, nous mettons en avant la transition énergétique, la santé, la tech (IA) et la défense. La cinquième et dernière thématique est consacrée aux valeurs moyennes. Une classe d'actifs totalement délaissée par les investisseurs ces dernières années. Comme le souligne Hugo Mas, gérant de valeurs moyennes chez Sycomore AM, les valorisations sont attrayantes. « Le PER des petites capitalisations est proche de 11 fois, contre une moyenne historique de 15 fois et se traite désormais sur des niveaux inférieurs aux grandes capitalisations, contre une prime dans le passé. » Toutefois, cette simple constatation ne garantit pas un rebond rapide.

Notre conseil en +

Il peut être judicieux de profiter actuellement des offres bonus fonds en euros offertes par nos partenaires assureurs en cas de souscription ou de versements complémentaires sur un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation. Ces offres permettent de « booster » la performance du fonds en euros servie (de + 1 % à + 1,80 % net selon l'assureur) sur 2024 et sur 2025. Ce bonus peut se cumuler à certaines majorations accordées en fonction du pourcentage d'unités de compte au sein des contrats. A titre d'exemple, sur 2023 et avec les politiques accordées, certains fonds en euros ont servi une performance allant jusqu'à + 4.50 % net de tous frais (avant fiscalité). A noter que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et que la rémunération future des fonds en euros demeure incertaine.

Néanmoins, profiter de ces offres peut constituer une alternative à l'argent qui sommeille sur vos comptes bancaires parfois peu ou non rémunéré.

Attention cependant : ces offres sont limitées dans le temps et ne seront pas forcément reconduites. Les premières offres bonus « expirent » à fin février. A noter également que certains assureurs exigent un minimum d'investissement et/ou une quote-part d'unités de compte au sein du versement.

Toute notre équipe et nous-même restons bien évidemment à vos côtés, pour vous accompagner.

article rédigé par

Eric BORIAS
Associé fondateur

actualité juridique & fiscale

Exclusion de la location meublée du dispositif Dutreil

Le pacte Dutreil constitue un dispositif fiscal avantageux offrant, sous conditions, une exonération de 75 % de la valeur d'une entreprise individuelle ou de titres de société transmis par donation ou succession. La loi de finances pour 2024 exclut la location meublée du bénéfice du dispositif Dutreil à compter du 17 octobre 2023.

En droit civil et commercial, la location meublée, même exercée à titre professionnel, est une activité civile. En droit fiscal, les recettes de location meublée sont cependant imposées dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Jusqu'alors, les articles 787 B et 787 C du Code général des impôts, relatifs au dispositif Dutreil, impliquaient l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Or, la doctrine fiscale exclut la location meublée du régime de faveur. Il fallait donc savoir si l'activité commerciale renvoyait à une définition civile ou fiscale de la location meublée pour exclure ou non celle-ci du dispositif Dutreil.

Par un arrêt du 1er juin 2023, la Cour de cassation a d'abord considéré que la location équipée (l'équivalent de la location meublée appliquée aux bâtiments d'exploitation) ne pouvait être exclue de plein droit du régime des pactes Dutreil, mais qu'elle était « susceptible » d'être éligible. Ce principe a ensuite été étendu à la location meublée par le Conseil d'Etat, qui a censuré la doctrine fiscale sur ce sujet par un arrêt rendu le 29 septembre 2023.

Par suite de ces deux arrêts, la jurisprudence ne semblait pas vouloir inclure automatiquement la location meublée, même exercée à titre professionnel, dans le dispositif Dutreil. Cela ne semblait possible que si le bailleur assurait lui-même la gestion de la location meublée alors qu'elle nécessitait la mise en œuvre d'importants moyens matériels et humains ou qu'il exerçait une activité de parahôtellerie (activité similaire au secteur hôtelier).

Face à ces ambiguïtés, il était indispensable que le législateur clarifie les règles applicables. C'est pourquoi la loi de finances pour 2024 a modifié les articles du Code général des impôts relatifs aux pactes Dutreil.

S'agissant de l'article 787 B (transmission de titres de société), son application suppose que la transmission porte sur des droits sociaux d'une société « dont l'activité principale est industrielle, commerciale, au sens des articles 34 et 35, artisanale, agricole ou libérale ». En outre, un nouvel alinéa précise que l'exercice par une société d'une activité de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier n'est pas considérée comme une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

S'agissant de l'article 787 C (transmission d'entreprise individuelle), le régime de faveur implique l'exercice principal d'une activité industrielle, commerciale au sens des articles 34 et 35, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion de toute activité de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier.

Cette nouvelle définition de l'activité éligible semble cohérente. D'une part, la notion d'activité commerciale renvoie aux articles 34 et 35 du Code général des impôts, qui listent les activités aux revenus taxables dans la catégorie des BIC. D'autre part, l'activité de gestion du patrimoine mobilier ou immobilier de la société ou de l'entreprise individuelle est clairement exclue du régime de faveur.

En pratique, le bailleur est éligible au pacte Dutreil s'il fournit des prestations de parahôtellerie lorsque celles-ci sont accomplies de manière effective et ne sont donc pas sous-traitées. S'il assure directement la simple gestion d'une location meublée, cette activité est exclue du régime de faveur, même si elle nécessite d'importants moyens matériels et humains.

Dorénavant, la location meublée est donc clairement exclue du dispositif Dutreil. Cependant, d'autres stratégies demeurent performantes pour transmettre ce type de bien locatif.

article rédigé par

Laurent CORNET
Associé fondateur

conseils & placements

Loi de finances pour 2024 : quelles sont les principales mesures ?

La loi de finances pour 2024 introduit une série de mesures fiscales qui s'appliquent progressivement depuis le 1er janvier 2024. Vous trouverez ci-après un résumé des principales mesures à retenir, celles qui vous toucheront vous, particulier ou chef d'entreprise, de près ou de loin.

Impôt sur le revenu

> Revalorisation du barème de l'IR

Les tranches d'imposition du barème sont réévaluées en fonction de la hausse des prix à la consommation hors tabac, soit un taux de revalorisation de + 4,8 %. Ce barème (par part) est applicable à l'imposition 2024 sur les revenus 2023 :

Revenus	Taux
De 0 à 11 294 €	0
De 11 294 à 28 797 €	11 %
De 28 797 à 82 341 €	30 %
De 82 341 à 177 106 €	41 %
Plus de 177 106 €	45 %

Cette revalorisation s'applique également par exemple aux seuils et aux limites suivantes :

> Plafond de l'avantage procuré par le quotient familial : 1 759 € pour chaque demi-part additionnelle (contre 1 678 € pour les revenus 2022) ;

> Plafond spécifique « parents isolés » : 4 149 € pour la part accordée au titre du 1er enfant à charge ;

> Plafond de la pension alimentaire versée à un enfant majeur : 6 674 € (contre 6 368 € pour les revenus 2022).

> Prélèvement à la source (PAS)

Concernant le PAS, les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune seront assujettis, sauf option contraire des contribuables, à un taux individualisé.

Ils pourront se voir appliquer automatiquement 3 taux différents :

- 2 pour les revenus professionnels, à savoir 1 pour chaque membre du couple ;

- 1 pour les revenus du couple (revenus fonciers…).

Cette modification entrera en vigueur à partir du 1er septembre 2025.

> Comptes ouverts à l'étranger

Tous les contribuables domiciliés en France ou à Monaco doivent déclarer à l'administration fiscale les comptes ouverts, détenus, utilisés (au moins une fois) ou clos dans l'année à l'étranger.

Il convient de déclarer :

- Les comptes ouverts à l'étranger auprès d'un établissement bancaire ou de tout autre organisme ou personne (notaire, agent de change, etc.).

- Les contrats d'assurance-vie.

En cas de non-déclaration, le contribuable risque une amende de 1 500 € par compte non déclaré. Si le compte est situé dans un Etat qui n'a pas conclu avec la France de convention de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale, l'amende sera de 10 000 € par compte.

> Prorogation de réductions/crédits d'impôts

- **Réduction d'impôt « Madelin »** 25 % - Investissement au capital de PME

. Le dispositif « IR-PME » au taux majoré de 25 % est prorogé à compter d'une date fixée par un décret à paraître (après approbation de la Commission européenne) et jusqu'au 31/12/2025.

Pour rappel, les versements doivent être effectués :

- Au titre de la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines sociétés non cotées (« réduction Madelin ») ;
- Au capital d'une société holding agissant en tant que société interposée (holding pure ou passive) qui a pour objet exclusif de détenir des participations dans des sociétés éligibles.

A noter que les solutions suivantes peuvent être éligibles à la réduction d'impôt Madelin :

INVESTISSEMENT AU CAPITAL D'UNE PME		INVESTISSEMENT FONCIER
FIP **Fonds d'investissements de proximité** > Fonds dédiés à l'investissement au capital de PME françaises issues de **4 régions limitrophes**	**FCPI** **Fonds communs de placements dans l'innovation** > Fonds dédiés à l'investissement au capital de **PME jugées innovantes** en raison de leurs dépenses de recherche ou justifiant de la création de produits, procédés ou techniques innovants	**GFI** **Groupement forestier d'investissement** > Créé en 2014 pour répondre à un objectif d'**investissement forestier hors cadre familial**, le GFI fonctionne sous la tutelle de l'Autorité des marchés financiers (AMF) > Ils ont pour objet la **constitution, l'amélioration, l'équipement ou la gestion de plusieurs massifs forestiers ou de terrains à boiser**.

Remarque : Tant que la Commission n'a pas donné son accord, le taux de la réduction d'impôt est temporairement repassé à 18 %. Il est conseillé d'attendre la publication du décret officiel avant de souscrire.

Les versements sont retenus dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés, ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune.

. Le dispositif « IR-PME » est étendu également à certaines jeunes entreprises innovantes :

Souscription au capital de :	Réduction IR-PME renforcée
Jeunes entreprises d'innovation	Réduction d'impôt de **30 %** pour les versements réalisés entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024 dans la limite de 75 000 € pour les célibataires et 150 000 € pour les couples
Jeunes entreprises d'innovation et de croissance	Réduction d'impôt de **30 %** pour les versements réalisés entre le 01/01/2025 et le 31/12/2028 dans la limite de 75 000 € pour les célibataires et 150 000 € pour les couples
Jeunes entreprises d'innovation de rupture	Réduction d'impôt de **50 %** pour les versements réalisés entre le 01/01/2025 et le 31/12/2028 dans la limite de 50 000 € pour les célibataires et 100 000 € pour les couples

Cette réduction d'impôt est exclue du plafonnement global des avantages fiscaux. Le total de l'avantage ne peut cependant pas procurer une réduction de l'impôt supérieure à 50 000 € sur la période du 01/01/2024 au 31/12/2028. Le dispositif sera subordonné à la validation par la Commission européenne.

- Prorogation des réductions d'impôt « Malraux » et « Denormandie ancien »

Dispositif	Prorogation
Réduction d'impôts «Malraux» > Seules sont concernées les opérations sur des immeubles situés dans les quartiers anciens dégradés ou présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain. > La réduction d'impôt relative aux dépenses afférentes à un immeuble situé dans un site patrimonial remarquable n'étant pas limité dans le temps.	**31 décembre 2024**
Réduction d'impôt pour investissement **«Denormandie ancien»**	**31 décembre 2024**

Mesures relatives aux investissements immobiliers

> Règles d'imposition de la location meublée de tourisme

La fiscalité des locations meublées touristiques a été modifiée par la loi de finances pour 2024. Le tableau ci-dessous synthétise les nouveaux seuils et taux d'abattement applicables pour le régime micro-BIC pour les loyers encaissés en 2023, selon l'activité réalisée :

Régime Micro-BIC	Seuil annuel	Abattement
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé en zone tendue	188 700 €	71 %
Meublé de tourisme classé HORS zone tendue	188 700 €	71 % ou 92 %

Cependant et suite à une « erreur matérielle » commise par le gouvernement lors de l'adoption de la loi de finances pour 2024, **cette fiscalité reste incertaine**.

Une nouvelle proposition de loi est étudiée actuellement et prévoit la modification des seuils et abattements applicables. Pour les propriétaires de logements locatifs meublés saisonniers, la fiscalité des loyers encaissés serait la suivante :

Régime Micro-BIC	Seuil annuel (N-1)	Abattement forfaitaire sur les loyers déclarés
Meublé de tourisme non classé	**15 000 €**	**30 %**
Meublé de tourisme classé pour un bien situé : - Dans une zone très peu dense ; - OU dans une commune classée station de sports d'hiver et d'alpinisme.	Au titre de la location de tourisme : 30 000 € ET au titre de la location meublée (tous régimes confondus) : 50 000 €*	**71 %**
Meublé de tourisme classé pour un bien situé : - HORS zone très peu dense ; - OU HORS commune classée station de sports d'hiver et d'alpinisme.	**30 000 €**	**30 %**

* par dérogation, ce seuil serait revalorisé pour la première fois en 2026

La proposition de loi ne fait pas à ce jour mention de la date d'entrée en vigueur de cette mesure qui s'appliquerait a priori pour les revenus perçus à compter du 1er janvier 2024.

Attention l'ensemble des éléments de cette proposition de loi ne sont pas en vigueur, la proposition est actuellement à l'étude.

Les régimes « meublés classiques », la parahôtellerie et les chambres d'hôtes ne sont pas modifiés. Ainsi, ils restent inchangés comme indiqué ci-dessous :

Autres locations	Seuil Micro-BIC	Abattement
Location meublée classique	77 700 €	50 %
Parahôtellerie et chambres d'hôtes	188 700 €	71 %

> IFI : Mesure anti-abus relative aux actifs immobiliers détenus par une société

Pour valoriser les titres de sociétés à compter de l'IFI 2024, les dettes contractées directement ou indirectement par une société (prêt bancaire, compte courant d'associé, etc.) pour financer un actif non-imposable ne sont plus déductibles.

A noter que, cependant, cette nouvelle règle ne doit pas avoir pour effet de porter la valeur des parts ou actions imposables à l'IFI, au-delà de la valeur vénale desdites parts ou actions déterminées dans les conditions de droit commun. Autrement dit, la valeur imposable à l'IFI des droits sociaux résultant de l'exclusion des passifs afférents à des actifs non-imposables est plafonnée à la valeur vénale des actifs imposables de la société diminuée des dettes y afférentes qu'elle a contractées, à proportion de la fraction de capital de la société à laquelle donnent droit les parts ou actions comprises dans le patrimoine du redevable.

Mesures relatives aux entreprises et dirigeants

> Crédit d'impôt pour les investissements en faveur de l'industrie verte

Le gouvernement prévoit un crédit d'impôt temporaire afin d'encourager les investissements réalisés dans le cadre d'activités spécifiques liées à l'industrie verte.
Le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné à l'octroi d'un agrément préalable.
Les entreprises doivent notamment exploiter les investissements en conformité avec la législation environnementale pendant au moins 5 ans à compter de la date de leur mise en service.

Le taux du crédit d'impôt est fixé à **20 %**, mais il sera majoré en fonction du lieu de réalisation des investissements et de la taille de l'entreprise :

Lieu de réalisation des investissements	Petites entreprises	Moyennes entreprises	Autres entreprises
Zones d'aide à finalité régionale (ZAFR)	45 %	35 %	25 %
Autres ZAFR	60 %	50 %	40 %
Investissements en France hors zones spécifiques	40 %	30 %	20 %

Sous réserve d'autorisation par la Commission européenne, le présent dispositif concernera les projets d'investissement dont la demande d'agrément est déposée à compter du 27/09/2023 et pour lesquels l'agrément est délivré au plus tard le 31/12/2025.

> Rehaussement du seuil du régime micro-BA

Pour 2024 et 2025, le seuil du micro-BA est rehaussé de manière exceptionnelle à **120 000 €** (au lieu de 91 900 €). Cette revalorisation est exceptionnelle et ne constitue pas une actualisation triennale. Ainsi, une prochaine revalorisation triennale interviendra au 1er janvier 2026.

Ainsi, le tableau suivant résume la situation des exploitants agricoles au regard des 3 régimes d'imposition pour l'imposition des revenus 2024 et 2025 :

Moyenne des recettes hors taxes des années N-3, N-2 et N-1	Régime applicable automatiquement	Régime applicable sur option
Jusqu'à 120 000 €	Micro-BA	Réel simplifié ou réel normal
Entre 120 000 € et 391 000 € (367 000 € pour les GAEC*)	Réel simplifié	Réel normal
Au-delà de 391 000 € (367 000 € pour les GAEC*)	Réel normal	Pas de régime optionnel

**Groupement Agricole d'Exploitation en Commun*

> Régime d'exonération des plus-values professionnelles réalisées par des entreprises exerçant une activité agricole

La plus-value est **exonérée lorsque le montant des recettes annuelles de l'exploitant agricole est inférieur ou égal à 350 000 €.**

L'exonération est partielle lorsque les recettes annuelles excèdent ce seuil sans atteindre 450 000 €.

Si l'activité est mixte, l'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes n'excède pas 350 000 € et si le montant des recettes afférentes à chacune des activités autres qu'agricole n'excède pas ce seuil propre à chacune d'elles (250 000 € pour les activités de vente et 90 000 € pour les prestations de service).

> Revalorisation de l'abattement en cas de cession d'un fonds de commerce

Le montant de l'abattement de l'assiette prévu en cas de cession d'un fonds de commerce à des salariés ou à des membres du groupe familial du cédant ou de donation à des salariés serait relevé de 300 000 € à **500 000 €**.

Il est applicable pour les cessions et mutations réalisées à compter du 1er janvier 2024.

La cession ou la donation doit avoir lieu en pleine propriété.

Les autres conditions restent inchangées.

RAPPEL

> Majorations entreprises non-adhérentes OGA

La loi de finances pour 2021 prévoyait une réduction progressive de la majoration appliquée sur les résultats des titulaires de BIC, BNC, BA soumis à un régime réel d'imposition et qui ne sont pas adhérents d'un organisme de gestion agréé (OGA), et qui ne font pas appel aux services d'un professionnel de l'expertise comptable autorisé par l'administration fiscale.

Cette majoration est supprimée à compter de l'imposition des revenus de l'année 2023.

A noter que la cour européenne des droits de l'homme a jugé que cette majoration était contraire au protocole de la convention européenne en ce qu'elle entraînait une « surcharge financière disproportionnée » pour le contribuable.

Bien que l'administration fiscale ne soit pas contrainte par les arrêts de la Cour européenne des droits de l'homme, les contribuables ayant subi cette majoration peuvent adresser une demande de rectification à l'administration fiscale et espérer voir leurs bases d'imposition au titre des années 2020, 2021 et 2022 revues à la baisse.

Notre conseil :

Grâce à cette décision de la cour européenne des droits de l'homme, il est possible d'adresser une **demande de rectification à l'administration fiscale** en vue d'obtenir une dispense de majoration de 20 % du revenu catégoriel.

Pour les années 2021 et 2022, les demandes de dispense doivent être respectivement formulées jusqu'au 31/12/2024 et 31/12/2025.

article rédigé par

Pauline CHATIGNOUX
Conseiller patrimonial

Laurent CORNET
Associé fondateur

retraite & épargne salariale

Loi de finances pour 2024 : Fin de l'ouverture des PER aux mineurs et lancement du PEAC !

La loi de finances pour 2024 apporte une modification des critères d'éligibilité au Plan d'Epargne Retraite (PER) en ce qui concerne les mineurs et apporte des précisions quant à la mise en place du Plan d'Epargne Avenir Climat (PEAC).

PER MINEURS
Qu'est ce qui change au 1er janvier 2024 ?

A compter du 1er janvier 2024, la loi de finances prévoit :

- **L'interdiction d'adhérer au PER pour les mineurs** ;
- **La nécessité d'avoir au moins 18 ans à la date d'ouverture du PER** ;
- **L'interdiction de poursuivre les versements volontaires** (versements libres, complémentaires et programmés) **sur des PER déjà ouverts par un adhérent âgé de moins de 18 ans**. Son épargne continue de se valoriser et à sa majorité, il pourra de nouveau réaliser des versements.

> Ajout d'un 7ème cas de rachat exceptionnel :

Afin de prendre en compte la situation des épargnants qui auraient ouvert un PER pour leur enfant mineur avant le 1er janvier 2024 (au sein duquel ils ne pourront plus réaliser des versements volontaires jusqu'à la majorité), l'amendement prévoit que les plans pourront être débloqués, de manière anticipée, à compter du 1er janvier 2024, avant la majorité de l'enfant. Pour prévenir tout comportement d'optimisation, les sommes débloquées et versées sous forme de capital seront soumises, à l'instar de celles versées dans le cadre d'un déblocage anticipé pour l'achat de la résidence principale, au régime fiscal de droit.

Création du Plan d'épargne avenir climat PEAC

La loi du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte a institué un nouveau produit d'épargne réservé aux jeunes de moins de 21 ans, le « plan d'épargne avenir climat » (PEAC). La loi de finances pour 2024 complète ce texte afin de définir le régime fiscal applicable aux revenus et gains générés par ce plan. L'ensemble du dispositif entrera en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard le 1er juillet 2024.

Quelles caractéristiques ?

Les principales caractéristiques du PEAC sont les suivantes :

- Produit d'épargne financière réservé aux moins de 21 ans ;
- Taux d'intérêt fixé réglementairement ;
- Ouverture sous forme de compte-titres ou de contrat de capitalisation ;
- Versements en numéraire dans la limite d'un plafond fixé par décret ;
- Fonds affectés à l'acquisition de titres financiers contribuant au financement de la transition écologique ;
- Fonds bloqués jusqu'à la majorité du titulaire ;
- Clôture du plan aux 30 ans du titulaire.

Une même personne ne peut être titulaire que d'un seul PEAC, et chaque PEAC ne peut avoir qu'un seul titulaire.

Quelle fiscalité ?

Les produits et plus-values de placement effectués dans le cadre du plan sont exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, de même que les gains réalisés lors du retrait ou du rachat. Bien qu'étant exonérés d'impôt sur le revenu, les gains seront pris en compte pour la détermination du revenu fiscal de référence.

A noter qu'en cas de non-respect des règles de fonctionnement, le gain net réalisé est soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Quels avantages / inconvénients par rapport au livret A ?

Le PEAC a quelques points communs avec le livret A, tels que l'exonération d'impôts et de cotisation ainsi qu'un plafond qui, selon Bercy, devrait être fixé à 22 950 €, hors capitalisation des intérêts.

	PEAC	LIVRET A
Plafond	22 950 €	22 950 €
Diponibilité des fonds	Fonds bloqués jusqu'aux 18 ans du titulaire (sauf en cas d'invalidité du titulaire ou décès de l'un de ses parents)	Les fonds sont librement accessibles
Rémunération des produits d'épargne	Le taux de rémunération ne sera pas fixé de façon réglementaire.	Le taux est fixé par les pouvoirs publics (3% depuis le 1er février 2023)
Fiscalité	Pas de fiscalité si le titulaire a plus de 18 ans et que le plan a plus de 5 ans.	Pas de fiscalité

A noter également que les fonds investis sur le PEAC, contrairement à ceux d'un livret réglementé, ne seront pas garantis à 100 %. Des investissements plus offensifs pourront être réalisés.

Notre conseil :

Le livret A semble plus avantageux et « sécurisé » sur le papier que le PEAC. En effet, les fonds restent garantis, librement accessibles, sans fiscalité et rémunérés selon un taux réglementaire. Il convient cependant d'attendre les différents décrets définissant les modalités du nouveau PEAC.

En cas de plafonnement du livret A, le PEAC pourrait être utilisé, par exemple, comme solution de diversification… même s'il existe d'autres solutions telles que le contrat d'assurance-vie avec mise en place d'un pacte adjoint. N'hésitez pas à nous contacter pour avoir plus d'informations sur les différentes possibilités de constitution d'un patrimoine pour votre enfant mineur.

article rédigé par

Océane GONCALVES
Conseillère en prévoyance et retraite

côté entreprises

Notre cabinet FUSAX PARTNERS, qui a accompagné avec succès la cession de la Carrosserie automobile Mecamixt, a eu l'opportunité d'interviewer Monsieur Rémi VELLARD, l'ancien propriétaire et dirigeant de la société. L'entreprise, implantée à Cusset dans le département de l'Allier, réalise un chiffre d'affaires de 2 500 K€ et emploie 12 collaborateurs.

Monsieur Vellard, pouvez-vous nous décrire l'activité de Mecamixt ?

L'activité de l'entreprise Mécamixt est essentiellement basée sur la carrosserie automobile, ainsi que sur la mécanique, et également la location de véhicules courte durée.

L'entreprise a-t-elle des spécificités qui la démarquent de ses concurrents ?

Son matériel performant : banc de mesure électronique, banc de géométrie 3D, banc de diagnostic multimarques. Il permet d'assurer des prestations complètes de réparation, et la remise en état de dommages importants sur les véhicules.

Pourquoi vous étiez-vous lancé dans ce secteur d'activité ?

Passionné d'automobiles depuis l'enfance, il était naturel pour moi d'entreprendre une carrière dans ce domaine. Après avoir débuté l'activité par la mécanique, j'ai additionné une partie de négoce de véhicules par la suite, puis j'ai fait l'acquisition d'un atelier de carrosserie, qui est devenue l'activité prédominante au fil du temps.

Qu'avez-vous particulièrement apprécié dans la personnalité de Messieurs Labonne, les repreneurs de votre entreprise ?

Le contact s'est rapidement très bien établi avec Messieurs Benjamin et Valentin Labonne, « mes » repreneurs, qui se sont révélés être en parfaite connaissance de l'activité (étant déjà à la tête de quatre établissements), et déterminés dans leur démarche d'acquisition.

Les avez-vous accompagnés à la suite de la cession ?

Nous avions convenu d'un accompagnement de trois mois faisant suite à la cession, qui s'est finalement réduit à trois semaines environ du fait de l'autonomie dont ont fait preuve mes successeurs.

Comment se sont passées vos premières semaines après la cession de la société ? Avez-vous de nouveaux projets en tête ?

Les semaines suivant la cession m'ont permis de mettre à profit mon temps libre pour rechercher d'éventuels investissements à réaliser, mais aussi de savourer cette nouvelle vie qui commence.

Comment voyez-vous l'avenir de l'activité de carrossier, notamment au regard de l'évolution du secteur de l'automobile ?

L'activité de carrosserie offre de belles perspectives. La difficulté majeure demeure le recrutement de personnel qualifié, la nécessaire formation des jeunes à nos métiers, et l'adaptation à un marché en constante évolution.

Que conseilleriez-vous à un entrepreneur qui souhaite se lancer dans ce secteur d'activité ?

Je conseillerais à quelqu'un qui désire se lancer dans cette activité de bien peser le pour et le contre dans le choix de ses apporteurs d'affaires, assurances et loueurs, et surtout de bien négocier les conditions tarifaires, quitte à renoncer à certains partenariats.

Pour vous, quels sont les points clés pour réussir un projet de cession d'entreprise ?

Une cession d'entreprise, pour qu'elle soit réussie, passera nécessairement par une relation de confiance avec le repreneur, en faisant état des points forts, mais aussi des éventuelles faiblesses. L'honnêteté et la transparence me semblent indispensables pour mener à bien une telle opération.

FUSAX PARTNERS est particulièrement fier d'avoir conseillé et accompagné Monsieur Rémi VELLARD. Notre cabinet est notamment intervenu pour la valorisation de la société, la stratégie de cession et la recherche d'acquéreurs. Nous souhaitons à Messieurs Benjamin et Valentin LABONNE la plus grande réussite pour développer et pérenniser l'activité de Mecamixt.

N'hésitez pas à contacter David RAGE au 06 33 20 24 03 pour tout complément d'information.

interview réalisée par

David RAGE
Associé fondateur FUSAX PARTNERS

immobilier

Bilan 2023 et perspective 2024 en Auvergne

Le sujet d'une « crise de l'immobilier » est largement diffusé dans les médias sur ce début d'année 2024. Qu'en est-il pour notre région ?

Peut-on qualifier l'année 2023 de crise et quelles sont les attentes pour cette nouvelle année ?

AXYNE IMMOBILIER

AXYNE IMMOBILIER

Marché en crise ?

Contrairement à de nombreux territoires, le marché Auvergnat ne peut être qualifié de « tendu » pour ce qui est de l'offre en transactions immobilières.

A l'exception de quelques classes d'actifs marginales, de nombreux bien immobiliers sont, en effet, disponibles sur le marché à la vente. La crise ne vient donc pas de l'offre, mais plutôt de la demande qui ne peut plus satisfaire sa volonté ou son besoin d'achat en raison de la hausse significative des taux d'intérêts.

A ce jour, les vendeurs n'ont pas encore voulu ou pu accepter une baisse de prix qui rendrait le marché plus dynamique.

Cela se traduit par une baisse en 2023 d'au moins 20 % dans l'ancien et d'au moins 50 % dans le neuf. Ces chiffres sont encore plus significatifs si l'on ne prend que le dernier semestre de 2023.

Est-ce que l'année 2024 va être l'année d'un meilleur équilibre entre offre et demande ?

Nous pouvons espérer qu'une baisse légère des taux accompagnée d'une baisse légère des prix va permettre un retour à un marché un peu plus dynamique qu'en 2023. Ne nous attendons pas néanmoins à un retour aux volumes des années 2021/2022. Sur le neuf, l'arrêt prochain du dispositif Pinel ne sera pas de nature à aider les promoteurs qui réclament un nouveau dispositif pour soutenir leur activité.

Marché locatif dynamique

Si 2024 ne sera donc sans doute pas une grande année en termes de transaction, le marché locatif est, lui, très dynamique sur notre territoire. L'ensemble des agents immobiliers le confirment : les appartements à louer de bonne qualité ont une vacance locative proche de zéro et les maisons de qualité sont quasi inexistantes à la location.

En 2024, un investisseur qui souhaite acheter pour louer, s'il réalise les travaux nécessaires ou achète un bien en très bon état, n'aura donc aucun mal à louer son bien.

Rappelons à ce sujet que, même si les taux ont augmenté et même si l'investissement nécessite un petit effort de trésorerie mensuel, l'essentiel de l'effort financier est supporté par le locataire qui contribue majoritairement à vous constituer un patrimoine pour les années futures.

L'acquéreur d'une résidence principale sera donc, en 2024, en recherche d'une « bonne affaire » et en attente d'un taux de prêt plus bas (inférieur à 4 %).

L'investisseur immobilier pourra, lui, avancer dans son projet d'achat avec un risque limité de vacance locative (ce qui reste tout de même le plus important lors d'un investissement locatif immobilier). Il surveillera néanmoins l'évolution de mesures fiscales attachées à la location en meublé (pas forcément positives) ainsi qu'aux prochaines réformes sur les notes de performances énergétiques (que l'on annonce assouplies).

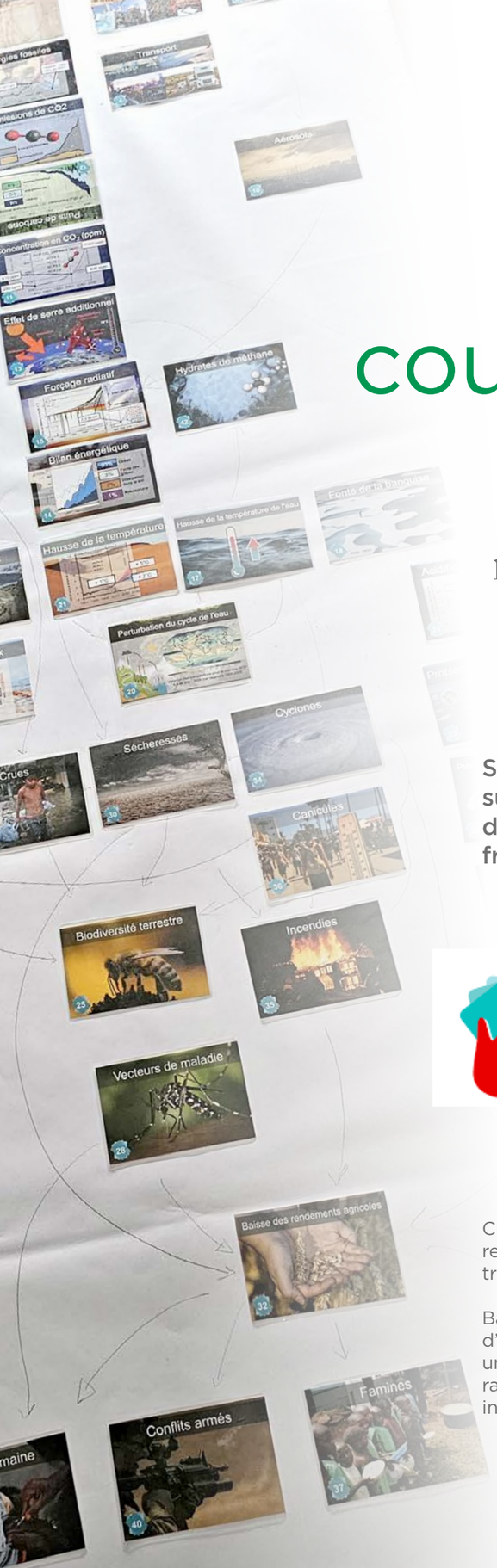
Dans ce contexte incertain, la pierre restera, de toute façon, un incontournable dans le patrimoine des Français !

N'hésitez pas à solliciter Loïc Guilhomond au 06 28 45 08 38 pour toute précision et sur les opportunités disponibles !

rubrique rédigée par

Loïc GUILHOMOND
Responsable immobilier

T. 06 28 45 08 38



coup de cœur

La fresque du climat : mieux comprendre les enjeux climatiques !

Soucieuse d'être toujours plus informée sur les enjeux climatiques actuels, l'équipe d'Axyne Finance s'est prêtée au jeu de la fresque du climat.

LA FRESQUE DU CL!MAT

Créée en 2018, l'outil pédagogique la Fresque du Climat recense aujourd'hui plus d'un million de participants au travers de 157 pays.

Basé sur l'intelligence collective, cet atelier permet d'en apprendre beaucoup, en peu de temps, grâce à un outil neutre et objectif basé sur les données des rapports scientifiques du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat).

L'équipe d'AXYNE FINANCE a choisi pour sa Fresque le titre suivant :
Impacts pour la planète – Un pacte pour la planète

Il se présente sous forme de jeu de cartes et s'effectue en équipe, composée d'adultes ou d'enfants (à partir de 9 ans). Le principe est de co-construire une véritable Fresque du changement climatique en mettant en lien les causes à effets entre les différentes composantes du changement climatique.

Pour nous, la fresque du climat a été un véritable **outil collaboratif et créatif, simple** sans être simplificateur, **scientifique** sans être indigeste et **pédagogique** qui a permis de :

- Comprendre ce qui a mené à ce dérèglement climatique et quelles en sont les conséquences.
- Comprendre le caractère systémique de tous les éléments liés au dérèglement climatique et en donner une vision d'ensemble.
- Aborder de manière ludique un thème important.
- Aider à la compréhension de phénomènes complexes par la collaboration et la créativité.

L'intérêt de ce jeu réside dans le fait qu'il permet d'exercer des compétences multiples :

- **Raisonner** : comprendre les données, manipuler les chiffres, les graphiques, déduire les liens de cause à effet… ;
- **Formaliser** : structurer sa réflexion sous forme d'un schéma et expliquer aux autres ce qu'on a appris ;
- **Imaginer** : visualiser les interactions existantes entre les différents éléments et décorer la fresque dans la phase de créativité ;
- **Ressentir** : exprimer ses émotions face aux enjeux climatiques et échanger avec les autres membres de l'équipe.

Toute l'équipe d'Axyne Finance a donc particulièrement apprécié cet atelier, placé sous le signe de la convivialité, de l'échange et de la bienveillance, qui a été impactant pour nous tant en ressenti qu'au niveau de notre apprentissage.

Pour en savoir plus ou acheter le jeu, vous pouvez vous rendre sur le site de la Fresque du Climat : ***www.fresqueduclimat.org***

LA LETTRE
PATRIMONIALE

°46

HIVER 2024

AXYNE finance

la signature du conseil patrimonial

28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS
T- 04 69 98 10 10 - contact@axynefinance.fr

www.axynefinance.fr

Cette lettre est réalisée sur papier 100% recyclé