

LA LETTRE PATRIMONIALE

4ème trimestre 2024



À LA UNE

Épargne solidaire : tour d'horizon des nouveautés pour vos placements

Pour orienter votre épargne vers des placements financiers durables et respectueux de l'environnement, plusieurs mesures vous permettent désormais de contribuer au financement de l'industrie verte ainsi qu'au soutien des entreprises locales et solidaires.

(Lire la suite pages 2-3)

ZOOM SUR

Immobilier d'entreprise : quel mode de détention choisir ?

Vous êtes chef d'entreprise et vous souhaitez acquérir le bien immobilier nécessaire à votre exploitation. Plusieurs options s'offrent à vous : votre société d'exploitation peut acquérir le bien ou vous pouvez décider de l'acheter à titre personnel en direct ou au travers d'une société patrimoniale dont vous êtes associé.

(Lire la suite pages 3-6)

INFOS UTILES

L'encadrement des loyers, qu'est-ce que c'est ?

Renforcer l'attractivité des territoires ruraux : ZRR laisse sa place à FRR !

Défiscalisation : quels dispositifs privilégier en cette fin d'année pour réduire votre impôt sur le revenu ?

(Lire la suite pages 6-8)



À LA UNE

ÉPARGNE SOLIDAIRE : TOUR D'HORIZON DES NOUVEAUTÉS POUR VOS PLACEMENTS

Pour orienter votre épargne vers des placements financiers durables et respectueux de l'environnement, plusieurs mesures vous permettent désormais de contribuer au financement de l'industrie verte, ainsi qu'au soutien des entreprises locales et solidaires.

Votre contrat d'assurance-vie, de capitalisation ainsi que votre PER assurance (plan d'épargne retraite), disposent désormais d'au moins une unité de compte constituée pour partie d'**entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS)**. Ces entreprises regroupent notamment des coopératives, associations, fondations ou encore mutuelles, contribuant à la préservation et au développement du lien social ou au maintien et au renforcement de la cohésion territoriale. Vous pouvez donc arbitrer une partie de votre épargne sur cette unité de compte si vous souhaitez donner du sens à votre placement.

BON À SAVOIR

Une unité de compte c'est le nom donné aux supports d'investissement dont le capital n'est pas garanti (contrairement au fonds en euros) et dont la valeur fluctue. L'unité de compte (UC) permet de détenir indirectement des actions, obligations, parts de sociétés immobilières, etc.

LE PEE EST REPENSÉ

Depuis cet été, vous pouvez placer l'épargne de votre PEE (plan épargne entreprise) sur des fonds satisfaisant à des critères de **financement de la transition énergétique** et écologique (tels que les fonds labellisés France Finance Verte, Relance, Finansol) ou vers des **investissements socialement responsables (ISR)**.

Vous pouvez également depuis cet été, verser sur votre PEE tout ou partie de votre **prime de partage de la valeur (PPV)** ou votre **prime de partage de valorisation de l'entreprise (PPVE)** pour bénéficier d'une exonération de cotisations sociales (hors CSG/CRDS sauf exceptions) et d'impôt sur le revenu (pour un versement limité à 6 000 €).

BON À SAVOIR

Ces deux nouvelles possibilités d'investissement sont aussi disponibles pour votre PEI, PER entreprise collectif et PER entreprise obligatoire.

Votre PEE peut désormais recevoir **l'abondement unilatéral de votre employeur** dans la nouvelle limite de 3 000 € (ou 6 000 € sous conditions), soit 3 fois plus qu'auparavant. Pour cela, vous devrez utiliser l'abondement pour acquérir des titres de l'entreprise qui vous emploie ou de certificats d'investissement émis par l'entreprise qui vous emploie.

La contrepartie de ces avantages reste le blocage de votre épargne placée sur votre PEE pour une durée de 5 ans. Toutefois, ce principe de blocage connaît de nombreuses exceptions, dont plusieurs ajoutées récemment. Vous pouvez notamment demander le déblocage anticipé (avant l'échéance des 5 ans) des sommes de votre PEE pour réaliser des dépenses de rénovation énergétique dans votre résidence

principale ou encore pour acquérir un véhicule propre (voiture, camionnette, moto ou vélo neuf électrique et/ou hydrogène) ou si vous (votre

conjoint ou votre partenaire de PACS) avez une activité de proche aidant.

LE PER RECONSIDÉRÉ

Le plan d'épargne retraite (PER) a fait l'objet de quelques ajustements. Parmi eux, l'accès à des supports comportant une part minimale investie dans des sociétés non cotées, des sociétés françaises de capital-risque ou encore des titres éligibles au PEA-PME, vous permettant de financer les petites et moyennes entreprises (PME) ainsi que les entreprises de taille intermédiaire (ETI). Cette possibilité d'investissement est accessible via la gestion pilotée par horizon que vous propose votre assureur.

Pour encourager cette démarche, les frais de transfert des anciens produits d'épargne retraite, tels que le PERP, PERCO, Madelin, contrat article 83, vers un PER (plan

BON À SAVOIR

La gestion pilotée par horizon consiste à sécuriser progressivement votre épargne à mesure que vous vous rapprochez de la date de votre départ à la retraite. Pour cela, les investissements plus offensifs sont désinvestis, par étapes, vers des actifs plus sûrs.

épargne retraite) ont été revus à la baisse. Ainsi, à compter du 24 octobre 2024, vous pourrez transférer vos avoirs vers un PER et bénéficier de frais de transfert à 1% des droits acquis (contre 5% jusqu'alors). Et si votre ancien produit d'épargne retraite a plus de 10 ans ? Alors les frais de transferts seront nuls.

PARTAGE DE VALEUR DANS LES PME

Une mesure complémentaire viendra s'ajouter et parfaire cet ensemble d'assouplissements à

l'épargne collective. Ainsi, dès le 1^{er} janvier 2025, les sociétés comptant entre 11 et 50 salariés et qui ne sont pas déjà soumises à l'obligation de mise en place de la participation devront mettre en place au moins un dispositif de partage de la valeur. Il pourra s'agir de la participation, de l'intéressement, d'une prime de partage de la valeur (PPV) ou de l'abondement à un plan d'épargne salariale (PEE, PEI, PER ou PERECO).

BON À SAVOIR

Pour être soumises à cette obligation de mise en place d'au moins un dispositif de partage de valeur, les sociétés devront réaliser un bénéfice net fiscal positif au moins égal à 1% de leur chiffre d'affaires pendant 3 années consécutives et ne pas être couvertes par un dispositif de partage de la valeur.

ZOOM SUR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : QUEL MODE DE DÉTENTION CHOISIR ?

Vous êtes chef d'entreprise et vous souhaitez acquérir le bien immobilier nécessaire à votre exploitation. Plusieurs options s'offrent à vous : votre société d'exploitation peut acquérir le bien ou vous pouvez décider de l'acheter à titre personnel en direct ou au travers d'une société patrimoniale dont vous êtes associé.

Ce choix aura un impact d'un point de vue économique et juridique mais également en matière fiscale s'agissant de l'imposition des revenus, issus de l'utilisation de ce bien immobilier et lors de sa transmission ou cession future.

Il convient de définir en amont vos objectifs afin de choisir le schéma le plus adapté : obtenir des revenus complémentaires, limiter les risques sur l'immeuble liés à l'activité économique de votre société, limiter la fiscalité en période de détention et/ou en cas de vente future, favoriser la transmission du patrimoine, etc.

ACHAT DE L'IMMOBILIER DIRECTEMENT PAR LE CHEF DE L'ENTREPRISE

Vous pouvez acquérir un local

professionnel directement ou au travers d'une société patrimoniale semi-transparente dont vous êtes associé, grâce à vos liquidités disponibles ou au moyen d'un financement bancaire.

L'acquisition d'un local engendre des frais d'acquisition de l'ordre de 8 % (correspondant aux frais de notaire et aux droits d'enregistrement à acquitter à l'Etat) auxquels il faut ajouter les éventuelles commissions d'agence ou d'intermédiaire.

Que vous fassiez l'achat en direct ou par l'intermédiaire d'une société patrimoniale, vous conclurez un bail avec votre société d'exploitation. Ainsi, elle vous versera un loyer, qui sera déductible de son résultat.

Mise en location nue

Le régime d'imposition des loyers et de la plus-value en cas de cession ultérieure de votre bien immobilier, varie en fonction du type de location pratiqué.

Lorsque la location est nue, les revenus sont imposables dans la catégorie des **revenus fonciers** et indiqués dans votre déclaration personnelle de revenus. Si le montant des loyers encaissés est inférieur à 15 000 € par an, vous pourrez opter pour le régime-micro et bénéficier d'un abattement de 30 % représentant les charges. Si les loyers sont supérieurs à 15 000 € par an (ou en cas d'option), ils sont soumis au régime réel : les diverses charges telles que la taxe foncière, les intérêts d'emprunt et certains travaux sont alors déductibles pour leur montant réel. Le montant net (après abattement forfaitaire ou déduction des charges réelles) est taxé selon votre taux marginal d'imposition auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

La cession du bien immobilier loué nu est taxée au titre des **plus-values immobilières des particuliers** au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux à 17,2 % après un abattement pour durée de détention (exonération totale après 30 ans).

Mise en location équipée

Lorsque la location est équipée, les revenus sont imposables dans la ca-

tégorie des **BIC** (Bénéfices industriels et commerciaux). Si le montant des loyers encaissés est inférieur à 77 700 € par an, ils peuvent être soumis au régime micro-BIC et bénéficier d'un abattement de 50 % représentant forfaitairement le montant des charges. Si les revenus sont supérieurs à 77 700 € par an (ou en cas d'option), les loyers sont soumis au régime réel : les diverses charges sont alors déductibles pour leur montant réel et vous pouvez pratiquer un amortissement comptable du bien. Le montant net (après abattement forfaitaire ou déduction

BON À SAVOIR

L'amortissement comptable c'est la constatation annuelle de la perte de valeur des composants d'un bien immobilier (fenêtres, toiture, façade, etc.) du fait de l'usure ou du temps. L'amortissement comptable permet de déduire une charge « fictive » (correspondant à la dégradation de l'immeuble) des loyers encaissés sans impact sur la trésorerie.

des charges réelles) est taxé selon votre taux marginal d'imposition ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

La cession du local loué équipé entraîne la taxation de l'immeuble au titre des **plus-values professionnelles** : les amortissements constatés sont repris et taxés au moment de la cession. La partie de la plus-value correspondant aux amortissements (plus-value à court terme)

BON À SAVOIR

L'activité de location équipée n'étant pas considérée comme professionnelle par l'administration fiscale, il n'est pas possible de bénéficier des régimes d'exonérations professionnelles. Cependant, il est possible de bénéficier d'un abattement permettant, après 15 ans de détention, une exonération d'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sur la plus-value à long terme.

est taxée au barème de l'impôt sur le revenu. La plus-value constatée au-delà des amortissements (plus-value à long terme) est taxée au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux à 17,2 %.

Avantages de la détention en direct

En cas de **transmission à titre gratuit** du local (donation ou succession), des droits de mutation sont dus après application des abattements de droit commun (abattement de 100 000 € en cas de transmission à un enfant). L'avantage de détenir l'immobilier en dehors de la société d'exploitation est notamment de pouvoir le transmettre par anticipation à ses descendants, sans avoir à transmettre sa société d'exploitation.

En matière d'**IFI**, les biens immobiliers que vous détenez en direct ou au travers d'une société patrimoniale mais que vous affectez à votre activité professionnelle ne sont pas pris en compte dans l'assiette de l'IFI (si les conditions relatives aux biens professionnels sont remplies). En cas d'exercice de votre activité professionnelle au sein d'une société d'exploitation soumise à l'IS, vous devez exercer une fonction de direction, percevoir une rémunération normale qui représente plus de 50 % de vos revenus professionnels et détenir au moins 25 % des droits de vote.

Un autre avantage de la détention directement par le chef d'entreprise est la préservation de ce bien d'une éventuelle **procédure collective** à laquelle serait soumise la société d'exploitation en cas de difficultés



En résumé : achat par le chef d'entreprise

Avantages	Inconvénients
Economique - Juridique	
Perception de revenus complémentaires réguliers	Charges liées à la propriété élevées (impôt foncier, entretien...)
Diversification du patrimoine privé	Capacité d'endettement personnelle du chef d'entreprise plus faible que celle de la société d'exploitation
Protection de l'immeuble en cas de procédure collective	
Cession de la société d'exploitation plus facile en l'absence d'immobilier (diminution de sa valeur)	
Fiscal	
Location équipée : déduction de l'amortissement	Location nue : peu de charges déductibles (pas d'amortissement) et revenus fortement fiscalisés
Location nue : régime des plus-values immobilières des particuliers	Location équipée : régime des plus-values professionnelles, reprise et taxation des amortissements antérieurement déduits
	Transmission à titre gratuit : exonération Dutreil non applicable

financières.

Détenir le local professionnel en direct peut également permettre de transmettre son exploitation à un repreneur plus facilement, l'absence d'immobilier dans la société diminuant son prix.

ACHAT DE L'IMMOBILIER PAR LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

La société d'exploitation peut également acquérir directement le local professionnel dont elle a besoin pour son activité. Cette solution est souvent envisagée lorsque la société dispose de liquidités importantes. Elle a toutefois la possibilité de recourir à un emprunt pour ce financement.

Dans cette situation, la société d'exploitation ne verse aucun loyer

(car elle est propriétaire de son local) mais a la possibilité de déduire les charges liées à propriété de l'immeuble de son résultat d'exploitation : la valeur des constructions peut être amortie, les frais d'acquisition, la taxe foncière, les intérêts d'emprunts peuvent être déduits, etc.

En cas de cession de l'immeuble par la société d'exploitation, le régime des **plus-values professionnelles** est applicable. La plus-value est déterminée par différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable. Ainsi, les amortissements déduits durant l'exploitation sont repris et taxés au moment de la cession. La plus-value constatée est ensuite imposée au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés (15 ou 25%).

Loger le local professionnel au sein de la société d'exploitation permet de le transmettre dans un cadre fiscal avantageux en bénéficiant de l'**exonération Dutreil**. Vous pouvez transmettre votre société (et donc le bien immobilier à son actif) **par donation ou lors de votre décès** en bénéficiant d'une exonération de droits de mutation à hauteur de 75 % de la valeur des titres à condition :

- soit d'avoir pris un engagement collectif de conservation des titres de la société (signature d'un pacte) ;
- soit d'exercer votre activité professionnelle dans la société depuis au moins 2 ans et détenir depuis au moins 2 ans 17 % des droits financiers et 34 % des droits de vote (ou dans les sociétés cotées au moins 10 % des droits financiers et 20 % des droits de vote). Dans ce cas, le pacte sera réputé acquis.

En plus de cette exonération, vous bénéficiez des abattements applicables aux donations et successions (100 000 € en cas de transmission à un enfant) et d'une réduction de droit de mutation de 50 % si la donation est réalisée en pleine propriété et si vous avez moins de 70 ans lors de sa réalisation.

Les biens détenus par une société qui les affecte à son activité ne sont pas imposables à l'IFI.



En résumé : achat par la société d'exploitation

Avantages	Inconvénients
Economique - Juridique	
Pas de loyer à verser par la société d'exploitation	Saisie possible par les créanciers professionnels en cas de procédure collective
Capacité d'endettement de la structure d'exploitation plus élevée que celle du chef d'entreprise à titre personnel	
Fiscal	
Transmission à titre gratuit : exonération Dutreil applicable	Régime des plus-values professionnelles, reprise et taxation des amortissements antérieurement déduits

En cas de **procédure collective**, l'immeuble détenu par la société d'exploitation est soumis au gage des créanciers professionnels.

ACQUISITION EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Afin d'optimiser l'imposition des revenus et la fiscalité en cas de revente, une technique de démembrement de propriété s'est développée.

La société d'exploitation achète l'usufruit temporaire du local professionnel tandis que la nue-propriété est détenue par le chef d'entreprise

ou une société patrimoniale transparente dont il est associé.

Pendant la durée du démembrement, la société ne paie pas de loyer et utilise l'immeuble. Elle peut amortir son droit d'usufruit et déduire certains frais de son résultat. Le dirigeant ne perçoit pas de revenus, aucune imposition n'est due à ce titre. Au terme du démembrement, le chef d'entreprise récupère la pleine propriété du bien dans son patrimoine en franchise d'impôt. En cas de revente du bien, il est soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

BON À SAVOIR

Afin de contrer cette optimisation, une loi a été instituée en 2012 visant à taxer la vente de l'usufruit temporaire dans la catégorie de revenu que le dirigeant souhaite éviter. Ainsi, dans ces circonstances, le vendeur de l'usufruit sera taxable en revenus fonciers (et non en plus-value immobilière des particuliers) sur le prix de vente de l'usufruit. Il est alors peu probable qu'un vendeur accepte la vente démembrée de son bien.



INFOS UTILES

L'ENCADREMENT DES LOYERS, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le terme « encadrement des loyers » est parfois employé indistinctement pour parler de deux mécanismes :

- **l'encadrement de la hausse des loyers**, c'est-à-dire les limites dans lesquelles le propriétaire peut augmenter le loyer, notamment entre deux locataires. Cet encadrement à la hausse concerne

les logements situés en zones tendues ;

- **le plafonnement des loyers**, c'est-à-dire le montant maximum (loyer de référence) qui peut être demandé par un propriétaire à son locataire. Le plafonnement des loyers concerne les logements situés à Paris, en Ile de France sur le territoire des établissements publics territoriaux «Plaine com-

mune» et «Est ensemble», à Lille, à Lyon-Villeurbanne, à Montpellier, à Bordeaux, dans 24 communes du pays basque (Anglet, Saint-Jean-de-Luz, Biarritz, Bayonne, etc.) et dans 21 communes du territoire Grenoble-Alpes Métropole (liste complète des communes concernées sur le site de l'Anil).

Ces deux dispositifs (encadrement de la hausse et plafonnement) sont

distincts et cumulables si le logement se situe dans une zone géographique appliquant les deux.

Quels sont les logements concernés ?

L'encadrement de la hausse des loyers concerne les logements loués à usage d'habitation principale. Il s'agit des logements vides (locations nues – sans meubles) mais aussi des logements meublés.

BON A SAVOIR Les logements faisant l'objet de locations saisonnières (location de vacances par exemple) ne sont pas concernés. Les loyers sont donc fixés librement par les propriétaires, sans restriction.

Quand l'encadrement des loyers s'applique-t-il ?

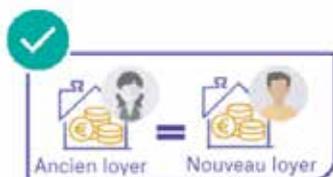
L'encadrement de la hausse des loyers s'applique en cas de renouvellement de bail (bail renouvelé à la suite d'une modification du contrat) ou en cas de remise en location après une période de vacance locative ou lors du changement de locataire.

BON A SAVOIR Un logement est considéré comme vacant lorsqu'il est proposé à la location mais inoccupé.

Comment fonctionne ce mécanisme ?

En principe, le loyer du nouveau contrat de location ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Par exception, le nouveau loyer pourra être supérieur à l'ancien loyer si le logement a fait l'objet d'importants travaux d'amélioration entre les deux baux ou si le précédent loyer était manifestement sous-évalué par exemple.



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES RURAUX : ZRR LAISSE SA PLACE À FRR !

Depuis le 1^{er} juillet 2024, le nouveau zonage appelé « France Ruralités Revitalisation » (FRR) remplace les « Zones de revitalisation rurale » (ZRR) et renforce les exonérations fiscales des entreprises implantées dans ces zones.

Quelles sont les communes concernées ?

Le nouveau zonage s'applique à plus de 17 700 communes et sera révisé tous les 6 ans.

BON A SAVOIR La plupart des communes classées ZRR intègrent le nouveau zonage FRR. Cependant, les communes non reclassées zones FRR resteront en ZRR et conserveront leurs exonérations ZRR.

La réforme crée également deux niveaux de zonage :

Pour vérifier si votre commune se situe dans une zone FRR, un simulateur est disponible (simulateur des

FRR « socle » (en vigueur depuis le 1 ^{er} juillet 2024)	FRR + (dès 2025 – date précise non communiquée)
Communes de moins de 30 000 habitants, situées dans une zone répondant à certains critères de densité et de revenu de la population	Environ 1/4 des communes les plus en difficultés du zonage (critères en cours d'élaboration). Les entreprises de ces communes bénéficieront d'aides renforcées à partir de 2025.

zones FRR du service-public).

Quels avantages pour les entreprises situées dans une zone FRR ?

Les entreprises situées dans une zone FRR sont éligibles à des dispositifs d'exonérations fiscales et sociales concernant notamment :

- l'impôt sur les bénéfices (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés) ;

BON A SAVOIR L'exonération de l'impôt sur les bénéfices des communes FRR « socle » est de 100 % pendant 5 ans puis elle est réduite progressivement (75 % la 6^{ème} année, 50 % la 7^{ème} année puis 25 % la 8^{ème} année).

- la taxe foncière sur les propriétés



bâties (TFPB) ;

- la cotisation foncière des entreprises (CFE) ;
- les cotisations patronales lors de l'embauche d'un salarié.

Quelles sont les conditions à respecter ?

Pour l'exonération fiscale d'impôt sur les bénéfices, votre entreprise doit remplir plusieurs conditions :

- employer moins de 11 salariés ;
- exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale (y compris médicale et paramédicale) ;
- avoir son siège social et l'ensemble de son activité et de ses moyens d'exploitation situés dans une zone FRR ;

• être soumise de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition ;

- être créée ou reprise entre le 1^{er} juillet 2024 et le 31 décembre 2029.

BON A SAVOIR Les exonérations fiscales ne s'appliquent pas aux créations ou aux reprises par suite du transfert d'activités précédemment exercées dans une zone FRR (sauf pour la durée de l'exonération restant à courir).

Concernant les exonérations sociales dans les zones FRR, les conditions sont identiques à celles applicables aux ZRR.

DÉFISCALISATION : QUELS DISPOSITIFS PRIVILÉGIÉS EN CETTE FIN D'ANNÉE POUR RÉDUIRE VOTRE IMPÔT SUR LE REVENU ?

Plusieurs leviers sont accessibles pour réduire l'impôt sur vos revenus, chacun faisant l'objet de conditions à respecter et de plafonds de déduction ou de dépenses (tableau ci-contre).

Quelle déduction ?

Parmi les déductions à votre disposition, le versement sur un plan d'épargne retraite (PER) est pertinent en fin d'année. Et pour cause, vous avez une connaissance précise du montant de vos revenus perçus en 2024. Ainsi vous pouvez simuler votre impôt et ajuster le montant de votre versement PER avec précision.

BON A SAVOIR Depuis le 1^{er} janvier 2024, les mineurs ne peuvent plus ouvrir de PER individuel, ni réaliser de versements volontaires sur un PER ouvert avant cette date. Ainsi, il n'est plus possible de déduire les versements d'un enfant mineur des revenus du foyer fiscal auquel il est rattaché.

À privilégier si vous avez atteint le plafond des réductions et crédits d'impôt (10 000 €) et/ou si vous avez

Déduction de vos revenus	Réduction d'impôt	Crédit d'impôt
Vous constatez une charge que vous pouvez déduire de votre revenu, cela diminue la base imposable avant le calcul de votre impôt	Intervient après le calcul de votre impôt. Vous récupérez une somme issue d'une dépense. Si la réduction est supérieure à l'impôt, vous ne pouvez prétendre à aucun remboursement de l'administration fiscale	Intervient après le calcul de votre impôt. Vous récupérez une somme issue d'une dépense. Si le crédit d'impôt est supérieur à l'impôt, l'administration fiscale vous rembourse

un taux d'imposition élevé : le gain étant proportionnel au taux d'imposition (0 %, 11 %, 30 %, 41 % ou 45 %).

Quelle réduction d'impôt ?

Parmi les réductions d'impôt, la souscription au capital de PME (petites et moyennes entreprises) permet de financer le développement de nouvelles entreprises tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt. Jusqu'à la fin de l'année 2025, la souscription au capital de sociétés foncières solidaires et/ou d'entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS) vous permet de bénéficier d'un taux de réduction de 25 % du montant de votre investissement.

Exemple : vous versez 22 000 €, vous obtenez une réduction d'impôt de 5 500 € (= 25 % de 22 000 €)

À privilégier si vous n'avez pas atteint le plafond des réductions et crédits d'impôt (10 000 € par an et par foyer

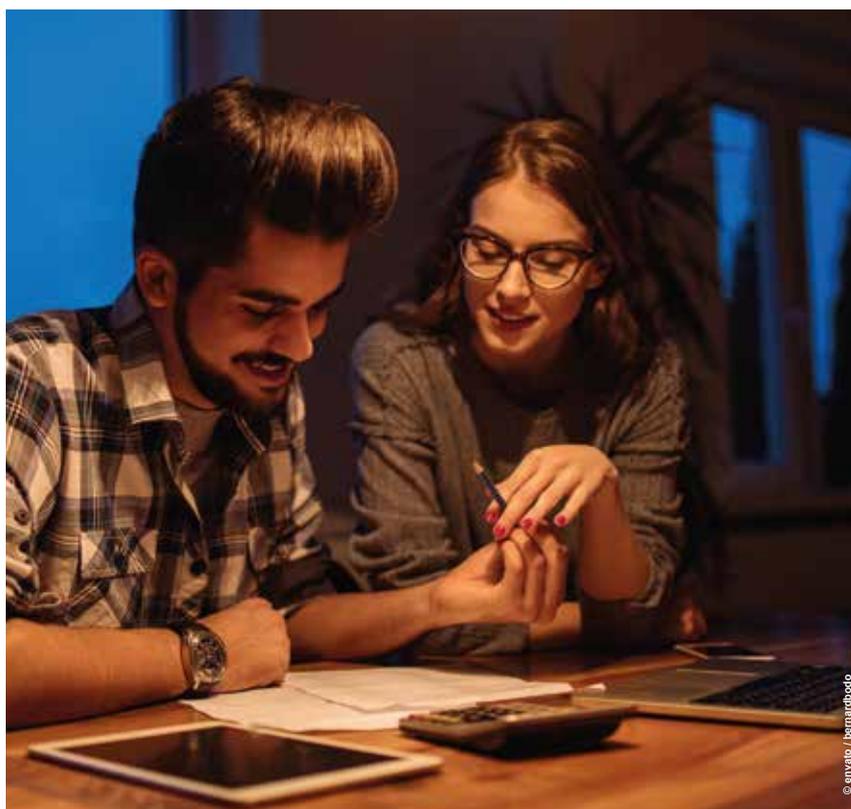
fiscal) et/ou si le plafond de déduction pour les versements épargne retraite a été consommé en totalité.

Quel crédit d'impôt ?

Parmi les crédits d'impôt, l'un d'entre eux pourrait vous faire passer le pas de l'achat d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable !

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'installation d'une borne de recharge de véhicule électrique pilotable dans votre résidence principale (ou secondaire) vous permet de bénéficier d'un crédit d'impôt égal à 75 % du montant de la dépense d'installation (dans la limite de 500 €).

Les dispositifs permettant d'optimiser votre fiscalité, dépendent de l'évolution des mesures gouvernementales et de la loi de finances pour 2025.



 **cgp expert**
conseil et gestion de patrimoine

12 rue des Francs Bourgeois
BP 50638
35106 RENNES CEDEX 3

02 99 83 05 44
accueil@cgpexpert.fr

CGP EXPERT, SARL dont le siège social est situé 12 rue des Francs Bourgeois BP 50638 à RENNES CEDEX 3 (35106) - Tel : 0299830544, immatriculée au RCS de RENNES, code APE (ou NAF) : 6619B. CGP EXPERT est référencée à l'ORIAS sous le n° 07002236 (www.orias.fr) en qualité de Conseiller en investissement financier (CIF), Courtier d'assurance ou de réassurance (COA), Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP). Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce avec la Carte Professionnelle Immobilière n° 35022017000018765 et ne pouvant pas détenir des fonds, effets ou valeurs.