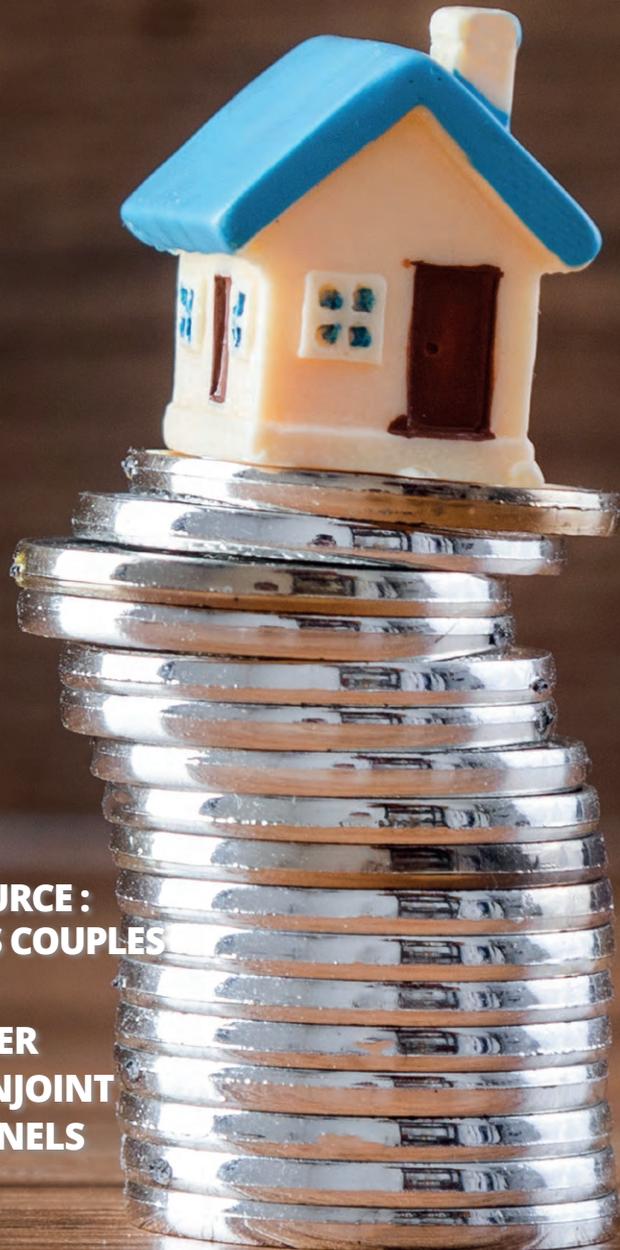


IMMOBILIER

7 CONSEILS POUR UN INVESTISSEMENT LOCATIF RENTABLE



éclairage

**COMBIEN PLACER SUR
SON PER EN 2025 ?**

décryptage fiscal

**PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE :
DU NOUVEAU POUR LES COUPLES**

zoom juridique

**L'ÉPOUX N'A PAS À PAYER
LES DETTES DE SON CONJOINT
SUR SES BIENS PERSONNELS**

Sommaire

04



à la une

IMMOBILIER

7 CONSEILS POUR UN INVESTISSEMENT LOCATIF RENTABLE

Même si le marché locatif se tend, l'immobilier reste l'un des placements privilégiés des Français. Pour transformer votre projet en réussite, mieux vaut connaître les bonnes stratégies. Emplacement, travaux, fiscalité, gestion : voici les clés d'un investissement locatif gagnant.

07

décryptage fiscal

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE : DU NOUVEAU POUR LES COUPLES

11

zoom juridique

L'ÉPOUX N'A PAS À PAYER LES DETTES DE SON CONJOINT SUR SES BIENS PERSONNELS

15

éclairage

ÉPARGNE RETRAITE

COMBIEN PLACER SUR SON PER EN 2025 ?

Le plan d'épargne retraite permet de réduire sensiblement son impôt sur le revenu. À condition de maîtriser les règles de déductibilité, de connaître son plafond d'épargne retraite et d'optimiser ses versements en fonction de sa situation fiscale.



Mais aussi...

03 L'ACTUALITÉ PATRIMONIALE

17 VOTRE PATRIMOINE

En passant la porte du cabinet PEA, ce sont les meilleures offres de Paris qui viennent à vous.

pea ——— tél. 05 59 80 19 38 - conseil@pe-a.fr - cabinetpea.fr ———

L'actualité patrimoniale



Retraite

LA RETRAITE PROGRESSIVE DÈS 60 ANS

Depuis ce 1^{er} septembre, la retraite progressive est accessible à partir de 60 ans au lieu de 62 ans auparavant. Ce dispositif permet aux seniors qui ont validé au moins 150 trimestres (37,5 années de cotisation) de passer à temps partiel, tout en touchant une fraction de leur retraite. La réforme de 2023 a étendu la retraite progressive à l'ensemble des actifs. La durée minimum et maximum du temps partiel varie, toutefois, selon le statut professionnel : de 40% à 80% d'un temps complet pour les salariés du privé ou de 50% à 90% pour les fonctionnaires. Les travailleurs non-salariés (artisans, commerçants, chefs d'entreprise, professions libérales) doivent, eux, réduire leurs revenus professionnels de 20% à 60%. L'actif perçoit un pourcentage de sa retraite inversement proportionnel à son temps partiel ou à sa baisse de revenus professionnels. Par exemple, un salarié qui travaille l'équivalent de 60% d'un temps plein touchera 40% de sa retraite de base et de sa retraite complémentaire. Pendant la retraite progressive, le senior continue à cotiser. Au moment de son départ à la retraite, ses pensions de base et complémentaires sont recalculées en prenant en compte les droits acquis supplémentaires.

Arrêt maladie

UN NOUVEAU FORMULAIRE PLUS SÉCURISÉ

Le formulaire Cerfa d'arrêt de travail a changé le 1^{er} septembre. Il est désormais imprimé sur un papier spécial avec une encre magnétique, et comprend une étiquette holographique, ainsi que des traits d'identification du prescripteur (médecin ou sage-femme). La télétransmission via la plateforme amelipro réservée aux professionnels de santé n'a, elle, pas évolué. Le nouveau formulaire papier constitue une réponse à la multiplication de faux arrêts de travail vendus sur Internet et les réseaux sociaux, qui ont représenté un préjudice de 30 millions d'euros en 2024 selon l'Assurance maladie.

Crédit immobilier

STABILISATION DES TAUX

Les taux de crédit immobilier se stabilisent, après la baisse observée en début d'année. En juillet 2025, le taux moyen des crédits (hors assurance, caution ou hypothèque) s'est établi à 3,07%, selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA. Ce niveau est identique à celui des mois d'avril et de juin, malgré les baisses des taux de référence décidées par la Banque centrale européenne (BCE) entre-temps. Ce constat vaut pour toutes les durées et pour tous les niveaux de revenus des emprunteurs. Seuls 40% des souscripteurs ont bénéficié d'un taux inférieur à 3%, contre les deux tiers en mars.

Garde d'enfant

NOUVELLES RÈGLES POUR LE CMG

Depuis le 1^{er} septembre, le complément de libre choix du mode de garde (CMG), qui aide les familles à financer la garde de leurs jeunes enfants, est versé jusqu'aux 12 ans de l'enfant pour les familles monoparentales, contre 6 ans auparavant. Pour toutes les familles, le mode de calcul du CMG est modifié en cas d'emploi direct d'une assistante maternelle ou d'une garde d'enfants à domicile, afin de tenir compte de la situation du foyer, notamment les ressources et le nombre d'enfants à charge. Désormais, il n'y aura plus de reste à charge obligatoire et le montant ne sera plus diminué lorsque l'enfant atteint l'âge de 3 ans. [Un simulateur](#) a été mis en ligne sur le site de l'Urssaf pour estimer le montant du CMG et la dépense qui restera à la charge des familles, après la réforme.

Le chiffre

15%

C'est le pourcentage, en moyenne, des revenus des ménages français consacré aux dépenses globales de santé, intégrant le reste à charge (la part non remboursée), les primes de la « mutuelle », les cotisations sociales et les taxes, selon une étude des ministères sanitaires et sociaux du 28 août. Cela représente environ 6.800 euros par an et par foyer.



à la une

Immobilier

7 CONSEILS POUR UN INVESTISSEMENT LOCATIF RENTABLE

Même si le marché locatif se tend, l'immobilier reste l'un des placements privilégiés des Français. Pour transformer votre projet en réussite, mieux vaut connaître les bonnes stratégies. Emplacement, travaux, fiscalité, gestion : voici les clés d'un investissement locatif gagnant.

Encadrement des loyers, suppression des dispositifs fiscaux dans le neuf, interdiction de louer les passoires thermiques... Le durcissement tous azimuts de la location immobilière a refroidi les investisseurs et le marché locatif déprime. Pourtant l'investissement dans la pierre reste prisé des Français et il conserve un atout indéniable : c'est l'un des seuls placements qu'il est possible de financer à crédit.

Mais pour éviter de transformer une belle opportunité patrimoniale en un véritable cauchemar, il convient de prendre quelques précautions. Nos conseils pour un investissement locatif serein et rentable.

1 CHOISIR SON EMPLACEMENT AVEC SOIN

Savoir où acheter est la première difficulté à laquelle est confronté l'investisseur. La décision n'a rien d'ano-

dine et dépend en partie de vos objectifs. « Tout dépend si l'on souhaite plutôt obtenir un complément de revenus et donc maximiser sa rentabilité ou si l'on vise une plus-value à long terme », estime Arnaud Hacquart, président fondateur de l'agence immobilière Imodirect.

Dans le premier cas, il sera intéressant de cibler des villes moyennes où le rapport entre le loyer et le prix d'acquisition est supérieur aux grandes villes moyennant un risque locatif plus fort. Attention à sélectionner une commune offrant une croissance démographique et économique. Vérifiez aussi les loyers de marché.

Dans le second cas, on privilégiera des grandes agglomérations où les prix de l'immobilier suivent une tendance haussière à long terme malgré des prix d'achat plus élevés. En outre, le risque de vacance locative y est quasi-inexistant. Investir dans une grande ville présente un autre atout : il sera possible de revendre



le bien plus rapidement en cas de besoin du fait d'un bassin d'acquéreurs potentiels plus important.

2 NE PAS AVOIR PEUR DES TRAVAUX

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé G sont considérés comme « indécents ». À ce titre, ils ne peuvent plus être loués. Une interdiction qui sera élargie aux biens de notation F à partir de 2028. Pour autant, investir dans une passoire thermique peut être pertinent. « Plus le DPE est mauvais et plus ça nous intéresse, plaisante Aurélien Toulouse, fondateur du spécialiste de l'investissement locatif Victor Investissements. En effet, le prix d'achat évolue en conséquence et surtout cela permet d'avoir beaucoup moins de concurrence, y compris sur des emplacements prisés. »

En revanche, il faut s'entourer de professionnels avec des connaissances en matière de réhabilitation énergétique pour éviter que cela se transforme en mauvais plan. En effet, dans certains cas il sera possible de rénover à moindre coût alors que dans d'autres, cela impliquera un chantier de grande envergure. « Il ne faut pas que les travaux soient un frein, car c'est souvent une bonne stratégie financière dans la mesure où c'est un levier de négociation objectif avec le vendeur et c'est déductible des revenus fonciers », considère Bertrand de Raymond, président du gestionnaire de patrimoine immobilier Capcime. D'autant que le déficit foncier (les loyers moins les charges), imputable sur les revenus globaux, est en ce moment doublé - sous condition - en cas de travaux de rénovation énergétique.

3 OPTER POUR UN BIEN DE QUALITÉ

Une fois l'emplacement soigneusement identifié, encore faut-il sélectionner un bien adapté à la demande locative. Par exemple, on privilégiera une petite surface en centre-ville pour un logement étudiant ou un bien avec plusieurs chambres dans un quartier plus calme pour des familles. Misez sur un appartement confortable, tant du point de vue des équipements (douche moderne, cuisine équipée) que du quartier (accès aux transports et aux commerces de base). Les locataires resteront plus longtemps dans un logement où ils se plaisent.

Ne négligez pas l'immeuble. Tout d'abord car les charges peuvent peser lourd. « À immeuble égal et service égal, les charges peuvent varier du simple



Il ne faut pas que les travaux soient un frein, car c'est souvent une bonne stratégie financière

au triple, ce qui impacte énormément la rentabilité sur la durée de vie du projet », indique Aurélien Toulouse. Sans compter que vous pouvez avoir de mauvaises surprises. « Vous achetez un appartement et une quote-part des parties communes, souligne Bertrand de Raymond. Donc il ne faut pas faire l'impasse sur les procès-verbaux d'assemblée générale ni sur le pré-état daté, sorte de carte d'identité de l'immeuble. Pour éviter les travaux inattendus, prenez le temps de décortiquer ces documents. »

4 S'ASSURER CONTRE LES IMPAYÉS

Être propriétaire d'un bien prisé et sélectionner soigneusement son locataire ne permet malheureusement pas de se prémunir contre les impayés de loyer. Deux principales options s'offrent à vous. Tout d'abord la garantie Visale de l'État, très efficace, mais cette dernière se limite aux étudiants et aux jeunes actifs. Pour cette population, la caution parentale peut aussi être une précaution bienvenue.

Sinon, il vous reste à vous tourner vers une assurance privée. Ces dernières n'ont pas bonne réputation. C'est pourquoi il faut bien lire les termes du contrat avant de choisir pour vérifier ce qu'il couvre. « Il existe des assurances très perfor-

mantes mais les assureurs exigent de respecter un certain processus : il faut relancer en temps et en heure, envoyer des recommandés, etc. », prévient Arnaud Hacquart.

5 SE MONTRER RÉALISTE

L'immobilier permet de se bâtir un patrimoine avec l'argent des loyers. Tout du moins, en théorie. En pratique, rares sont les cas de figure où ces derniers comblent l'intégralité des frais. « Même si le loyer couvre la mensualité de crédit, il ne faut pas oublier la taxe foncière, l'assurance, les frais de gestion locative et de comptabilité, etc., pointe Aurélie Toulouse. Sans compter les imprévus. Je conseille de toujours garder environ une année de loyer de côté pour faire face à un impayé de loyer ou à des travaux de copropriété. »

Ne vous laissez pas non plus aveugler par les promesses trop alléchantes de commerciaux vous faisant miroiter une rentabilité à deux chiffres. Cette dernière se calcule en rapportant les loyers annuels minorés des charges au coût complet du projet, incluant les frais de notaire et taxes, les travaux et le prix du mobilier le cas échéant. « On peut espérer 4% à 6% en moyenne selon les villes », estime Aurélie Toulouse.

6 PRENDRE EN COMPTE LA FISCALITÉ

Sur cette rentabilité nette, il faudra encore déduire les impôts. Or, l'immobilier est lourdement imposé puisque les revenus fonciers sont taxés par défaut au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Mais plusieurs dispositifs permettent d'alléger la note, dont le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou le déficit foncier. Chacun d'entre eux comporte des contraintes et des exigences à bien évaluer pour choisir le plus adapté à votre situation.

7 ANTICIPER LA GESTION LOCATIVE

L'appartement acheté, rénové et le locataire installé, vous pensez avoir fait le plus dur ? Il reste à faire rentrer les loyers, envoyer les quittances, gérer les petits travaux au quotidien etc. Déléguer ces tâches à un professionnel a un coût (30 à 40 euros par mois, déductibles des loyers), mais c'est le prix de la tranquillité d'esprit. « Le pro n'oublie pas de récupérer la taxe d'ordures ménagères, ni de répercuter les augmentations de loyers », indique Bertrand de Raymond. Il met, en outre, une distance avec le locataire qui peut être confortable pour éviter les demandes incessantes. Enfin, il saura comment réagir en cas de problème. ■



Vers un statut du bailleur privé ?

La mission parlementaire menée par Mickaël Cosson et Marc-Philippe Daubresse propose dans un rapport un statut fiscal du bailleur privé pour relancer l'investissement locatif. Plusieurs mesures phares pourraient intégrer le projet de loi de finances 2026, dont l'amortissement du capital. Chaque année, une partie du prix d'achat du logement (5% de la valeur d'un bien neuf et 4% d'un bien ancien) pourrait être déduite des revenus fonciers, afin de réduire significativement l'impôt. Le projet prévoit aussi de porter l'abattement pour charges du micro-foncier à 50% pour les locations nues, de relever le plafond du déficit foncier déductible du revenu global à 40.000 euros, d'exclure de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) les biens loués en résidence principale et, enfin, d'exonérer totalement la plus-value des biens locatifs après vingt ans.

Prélèvement à la source : du nouveau pour les couples

Le taux de prélèvement à la source change pour les couples mariés ou pacsés. Objectif : renforcer l'équité fiscale en faveur de celui ou celle qui gagne le moins.

Jusqu'à présent, au sein des couples mariés ou pacsés, l'administration fiscale appliquait par défaut un taux de prélèvement à la source commun appelé « taux foyer », identique pour les deux conjoints. Problème : ce mécanisme, en place depuis l'entrée en vigueur du prélèvement à la source le 1^{er} janvier 2019, favorisait le membre du couple ayant les revenus les plus élevés (dans l'écrasante majorité des cas, l'homme). Ce système pesait proportionnellement davantage sur le conjoint le moins aisé.

INDIVIDUALISATION PAR DÉFAUT

Pour corriger ce biais, le taux de prélèvement individualisé est devenu la règle pour les revenus personnels au sein des couples mariés ou pacsés soumis à imposition commune. Appliqué depuis le 1^{er} septembre à 16 millions de foyers, ce mode de calcul tient compte des écarts de revenus entre conjoints : le taux individualisé de prélèvement à la source pèse davantage sur celui ou celle qui gagne le plus. L'existence de ce taux individualisé n'est pas nouvelle, puisqu'elle remonte à la création du prélèvement à la source. Mais il ne s'agissait que d'une option que les couples

pouvaient activer via leur espace particulier sur [Impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

Issue d'une proposition de la députée Marie-Pierre Rixain, cette réforme vise à instaurer davantage d'équité fiscale entre conjoints. Annoncée par l'ancienne première ministre Elisabeth Borne lors de la présentation du plan interministériel



pour l'égalité entre les femmes et les hommes pour la période 2023-2027, le 8 mars 2023, elle a été adoptée quelques mois plus tard, dans le cadre de la loi de finances pour 2024 (article 19).

La bascule d'un taux à l'autre est intervenue automatiquement, sans aucune démarche à effectuer. Les couples concernés par le taux unique de prélèvement à la source sont passés au taux individualisé. En pratique, ce dernier concerne uniquement les revenus dont chacun dispose à titre personnel, tels que les sa-

lares, les revenus professionnels non-salariés ou les pensions de retraite. Le nouveau taux a été transmis aux organismes collecteurs du prélèvement à la source (employeur, caisses de retraite, France Travail, etc.). En revanche, les revenus communs tels que les revenus fonciers (loyers tirés d'une location nue) restent soumis au taux de prélèvement commun du foyer fiscal.

LE « TAUX FOYER » DEVENU UNE OPTION

S'il ne constitue plus le taux de droit commun, le « taux foyer » de prélèvement à la source au sein des couples mariés ou pacsés n'est pas totalement supprimé : il devient, à son tour, une option. Ce choix pouvait être fait dans la dernière déclaration de revenus, en cochant une case à cet effet à la fin du parcours déclaratif en ligne et des formulaires papier. Pour les couples ayant raté le coche mais souhaitant rétablir leur « taux foyer », ils conservent la possibilité d'exercer cette option sur demande. Celle-ci doit être formulée au sein du module « Gérer mon prélèvement à la source » dans leur espace particulier. Une demande formulée en septembre sera prise en compte au plus tard fin décembre 2025. ■

Le calcul de l'impôt inchangé

Si le prélèvement à la source est désormais individualisé pour les couples mariés ou pacsés, le calcul de l'impôt ne l'est pas. Les conjoints et les partenaires de Pacs déclarent leurs revenus ensemble et bénéficient de deux parts fiscales, un mécanisme appelé « quotient conjugal ». Avec ce mode de calcul, lorsqu'il existe un écart de revenus, le conjoint le mieux rémunéré bénéficie d'une économie d'impôt. La présente réforme modifie uniquement la répartition du prélèvement entre les conjoints, sans changer le calcul de l'impôt.

L'époux n'a pas à payer les dettes de son conjoint sur ses biens personnels

La Cour de cassation a récemment estimé qu'un conjoint marié sous le régime de la communauté n'est pas responsable des créances de son époux à titre personnel.

Ce n'est pas parce que l'on est marié sous le régime de la communauté des biens que l'on est forcément redevable de l'ensemble des dettes de son mari ou de sa femme. Tel est l'enseignement à tirer d'un arrêt rendu le 21 mai 2025 par la première chambre civile de la Cour de cassation.

La plus haute instance dans l'ordre judiciaire français avait à juger un litige concernant l'épouse d'un administrateur judiciaire ayant commis des malversations financières. À la suite d'un contrôle de l'étude dirigée par son conjoint qui a révélé des prélèvements de fonds indus, la Caisse de garantie des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires (CGAJMJ) a assigné son époux au remboursement des sommes détournées.

LA CRÉANCE PEUT ÊTRE POURSUIVIE SUR LES BIENS COMMUNS

Le mari n'ayant pas pu tout rembourser à la CGAJMJ, la fraction de la créance restant à payer est réclamée par la caisse de garantie à son liquidateur judiciaire (l'étude a fait faillite), ainsi qu'à sa femme commune en biens. Cette dernière conteste la demande de remboursement.

Dans un arrêt daté du 29 juin 2023, la cour d'appel de Paris lui donne raison. L'instance commence par rappeler que, selon l'article 1413

du Code civil, les conjoints mariés sous le régime de la communauté sont tenus, pour quelque cause que ce soit, au paiement des dettes de chacun des époux pendant le mariage. La créance peut ainsi être recouvrée sur les biens acquis en commun par le couple.

SEULE LA PART DE LA COMMUNAUTÉ PEUT ÊTRE AFFECTÉE

La cour d'appel constate que la créance détenue par la CGAJMJ est une dette née au cours de la communauté, résultant des fautes délictuelles du mari, et qui



peut donc être poursuivie sur les biens communs des conjoints mariés. En revanche, elle estime que l'épouse n'est pas débitrice des sommes dues à la CGAJMJ par son époux.

Pour les juges du fond, la femme ne peut être condamnée à titre personnel du seul fait qu'elle est commune en biens avec son conjoint. Seule sa part de la communauté peut être affectée au règlement de la dette commune. En conséquence, la cour d'appel rejette la demande de condamnation de l'épouse par la CGAJMJ.

LA SOLIDARITÉ DES ÉPOUX S'ÉTEINT AU DIVORCE OU AU DÉCÈS

La caisse se pourvoit en cassation. La Cour de cassation souligne que « les dettes entrées dans la communauté du chef d'un seul des deux époux, ne sauraient, en l'absence d'engagement personnel de son conjoint, justifier la condamnation de ce dernier au paiement de la dette ». Pour la Haute juridiction, la cour d'appel, après avoir constaté que la créance détenue par la CGAJMJ, née au cours de la communauté, correspondait à une dette personnelle du mari puisqu'elle résultait de fautes délictuelles de ce dernier, en a justement déduit que le règlement pouvait être poursuivi sur les biens communs, mais que sa femme, elle, n'était pas débitrice de ces sommes.

Pour cette raison, l'épouse ne peut être condamnée à titre personnel en paiement de la créance. La Cour de cassation rejette donc le pourvoi de la caisse de garantie. Pour rappel, les dettes d'un conjoint ne peuvent pas être poursuivies sur les biens de l'autre conjoint acquis avant le mariage, ainsi que sur les dons et legs (y compris ceux perçus pendant le mariage), dans le cadre du régime de la communauté réduite aux acquêts (le régime légal, sans contrat de mariage qui concerne 80% des couples mariés). Par ailleurs, il faut savoir que la communauté des biens s'éteint au divorce ou au décès de l'un des époux. ■



éclairage

Épargne retraite

COMBIEN PLACER SUR SON PER EN 2025 ?

Le plan d'épargne retraite permet de réduire sensiblement son impôt sur le revenu. À condition de maîtriser les règles de déductibilité, de connaître son plafond d'épargne retraite et d'optimiser ses versements en fonction de sa situation fiscale.

Instauré en 2019 pour simplifier les anciens dispositifs d'épargne retraite, le plan d'épargne retraite (PER) s'impose progressivement dans le paysage financier français. Fin septembre 2024, plus de 11 millions de Français détenaient un PER, pour un encours de 119 milliards d'euros, selon le ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique.

Plus flexible que ses prédécesseurs (Perp, Madelin...), le PER permet d'épargner librement en vue de la retraite, avec un choix à la sortie en capital, en rente viagère ou les deux à la fois. Il séduit en particulier grâce à son avantage fiscal : les versements peuvent être déduits des revenus imposables. Un argument de poids même si les sommes seront taxées à la sortie.

Pour avoir un impact sur les revenus perçus en 2025, il vous reste quatre mois pour souscrire et abonder

cette enveloppe. Encore faut-il bien connaître les règles pour en tirer le meilleur parti.

VÉRIFIEZ VOTRE PLAFOND DE DÉDUCTION

Avant tout versement, il est essentiel de connaître votre plafond d'épargne retraite, qui détermine le montant maximum déductible de vos revenus. Il s'élève à 10% de vos revenus 2024, avec un minimum de 4.637 euros (soit 10% du plafond annuel de la Sécurité sociale ou PASS) et un maximum de 37.094 euros (10% de huit PASS). Pour les travailleurs non-salariés (TNS), ce plafond est calculé sur les revenus de l'année en cours. En outre, il s'y ajoute 15% du bénéfice imposable entre un et huit PASS. Au total, les TNS peuvent déduire jusqu'à 87.135 euros. À noter qu'il est aussi possible (sauf pour les TNS) d'utiliser les plafonds non consommés des trois années précédentes.



Les calculs étant complexes, vous pouvez vous référer à votre dernier avis d'imposition, sur lequel l'information est mentionnée. Mais attention aux erreurs fréquentes. En effet, ce chiffre peut être surestimé si vous avez alimenté dans le courant de l'année d'autres produits d'épargne retraite. En effet, le plafond est commun aux différentes cotisations retraite, y compris les versements que vous avez pu réaliser sur un PER d'entreprise, à titre facultatif ou obligatoire, mais aussi l'abondement employeur sur un PER collectif ou encore le transfert de jours de repos (congrés payés, RTT) non pris et monétisés sur un PER.

EXPLOITEZ LES PLAFONDS AVEC DISCERNEMENT

Utiliser son plafond annuel et celui des trois années passées peut permettre de déduire de grosses sommes (plus de 100.000 euros). C'est d'abord le plafond de l'année en cours qui est consommé, puis celui de l'année la plus ancienne et ainsi de suite. Pour ne pas perdre un euro de son disponible fiscal, il faut donc verser l'équivalent de l'année en cours et de l'année la plus ancienne, les deux autres pouvant être reportées.

Autre astuce : les plafonds peuvent être mutualisés entre partenaires mariés ou pacsés. Cela permet, dans un couple où les revenus sont déséquilibrés entre les deux conjoints, de faire bénéficier à celui le moins imposé du plafond de l'autre, et ainsi de lui préparer des revenus complémentaires pour la retraite puisque sa pension sera *a priori* plus faible.

OUBLIEZ LE PER POUR LES ENFANTS

Jusqu'à peu, il était possible de déduire encore davantage en ouvrant un PER au nom de ses enfants. Ces derniers bénéficiaient, même sans revenus, du plafond minimum, ce qui permettait aux parents de déduire plus de 4.000 euros supplémentaires par enfant. Mais la loi interdit depuis le 1^{er} janvier 2024 de souscrire un PER pour les mineurs : cette stratégie ne peut donc s'appliquer qu'aux enfants majeurs encore rattachés au foyer fiscal.

Dans ce cas de figure, rappelons que l'argent placé sur le PER de l'enfant lui appartient. Il est libre de gérer son plan comme il l'entend. Dans quelques années, il pourra, par exemple, le débloquer pour l'achat de sa première résidence principale puisqu'il s'agit d'un cas de déblocage anticipé, c'est-à-dire



Avant tout versement, il est essentiel de connaître son plafond d'épargne retraite.

avant le départ à la retraite. Les sommes seront alors fiscalisées selon son taux d'imposition propre.

AJUSTEZ VOS VERSEMENTS À VOTRE FISCALITÉ

Reste que verser plusieurs dizaines de milliers d'euros sur un PER n'est pas forcément la stratégie la plus pertinente. Tout d'abord, l'argent étant bloqué jusqu'à la retraite (sauf accidents de la vie ou achat ou construction de la résidence principale), mieux vaut n'y placer que les sommes dont vous n'aurez pas besoin avec certitude jusqu'à cette date. Dans une stratégie patrimoniale, il est recommandé de répartir sa capacité d'épargne entre assurance vie (non bloquée) et PER.

D'autant que l'efficacité fiscale des versements dépend de votre tranche marginale d'imposition (TMI). Plus la TMI est élevée et plus l'économie d'impôt sera intéressante. Ainsi, pour un contribuable dans la tranche à 41%, un versement de 10.000 euros sur un PER permettra de faire une économie d'impôt de 4.100 euros. Pour une personne dans la tranche à 30%, l'économie sera, cette fois, de 3.000 euros. Dans la TMI à 11%, elle ne sera plus que de 1.100 euros. Soyez donc attentifs aux changements de tranches ! ■

• Impôts

| Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2024 imposables en 2025) | | Plafonnement des niches fiscales | |
|---|---|----------------------------------|---|
| revenu déclaré 19.375 € | revenu net imposable 17.437 € | cas général 10.000 € | investissement Outre-mer 18.000 € |

• Emploi

| | |
|---|--|
| Smic : 11,88 € (Taux horaire brut au 1 ^{er} novembre 2024) | Inflation : + 0,9% Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (juillet 2025) |
| RSA : 646,52 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant) | Emploi : 7,3% Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 2 ^{ème} trimestre 2025 |

• Épargne

| Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} août 2025) | |
|---|--|
| Taux de rémunération : 1,7% | Plafond : 22.950 € |
| PEL | PEA |
| Taux de rémunération : 1,75% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 ^{er} janvier 2025 | Plafond : 150.000 € depuis le 1 ^{er} janvier 2014 |
| Assurance vie : 2,6% (France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2024) | |

• Retraite

| Âge légal : de 62 ans (pour les natis jusqu'au 31/08/1961) à 64 ans (pour les natis à partir du 01/01/1968) | |
|---|---|
| Point retraite | |
| AGIRC - ARRCO : 1,4386 € (au 01/11/2024) | IRCANTEC : 0,55553 € (au 01/01/2025) |

• Immobilier

| | |
|--|--|
| Loyer : 146,68 points (+ 1,04%) Indice de référence (IRL) 2 ^{ème} trimestre 2025 | Loyer au m² : 14 € France entière (SeLoger août 2025) |
| Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.155 € (SeLoger août 2025) | |
| Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.751 € (appartements, 1 ^{er} septembre 2025 - Meilleurs Agents) | |
| Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,35% (2 septembre 2025 - Empruntis) | |

• Taux d'intérêt légal (2^{ème} semestre 2025)

| | |
|---|---|
| Taux légal des créances des particuliers : 6,65% | Taux légal des créances des professionnels : 2,76% |
|---|---|

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers (3^{ème} trimestre 2025)

| | |
|--|--------------------------------------|
| Prêts à taux fixe : 4,32% (moins de 10 ans) 5,03% (10 à 20 ans) 5,08% (plus de 20 ans) | Prêts à taux variable : 5,37% |
| Prêts-relais : 6,31% | |

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation (3^{ème} trimestre 2025)

| |
|--|
| Montant inférieur à 3.000 € : 23,39% |
| Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 15,79% |
| Montant supérieur à 6.000 € : 8,69% |

*Une famille se crée, se développe et transmet ses valeurs...
Il en va de même pour votre patrimoine.*



www.cabinetpea.fr

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau

Tél.: 05 59 80 19 38

e-mail : conseil@pe-a.fr