

Édito



Chère cliente, cher client,

L'année 2025 connaît son lot d'incertitudes dans un contexte international sous vive tension et un environnement financier de plus en plus complexe. Face à ces nombreux bouleversements, toutes nos équipes demeurent mobilisées pour accompagner les familles dans la gestion et la protection de leur patrimoine.

Comme le souligne Rachid Medjaoui, directeur adjoint de la gestion sous mandat de Louvre Banque Privée (lire p.2), la situation actuelle nécessite de renforcer la diversification des portefeuilles en faveur de solutions d'épargne protectrices, mais aussi de saisir les opportunités de tous ces tournants historiques.

Dans cette nouvelle Lettre, nous vous proposons par ailleurs un focus sur trois grands changements fiscaux dans le cadre de la Loi de finances 2025, décryptés par

David Dumont, notre directeur de l'ingénierie patrimoniale (p.2-3) : une fiscalité allégée pour les dons familiaux de sommes d'argent dans le cadre d'un projet d'achat ou de rénovation d'un bien immobilier, une taxation potentiellement alourdie à la revente d'un logement loué en meublé, ainsi qu'un mécanisme d'imposition minimale pour les ménages fortunés.

Nous revenons également sur la classification ESG de nos produits financiers, désormais présentée selon trois niveaux d'intensité croissante (p.4). Notre offre est ainsi clarifiée afin de vous aider à trouver les placements durables les plus adaptés à vos attentes.

Enfin, Louvre Banque Privée reste mobilisée en faveur des personnes en situation de handicap. Après la création, l'année dernière, de l'association Talents Debout, qui œuvre à les accompagner vers l'emploi et à favoriser leur inclusion, notre engagement philanthropique se poursuit aux côtés du Cercle Sportif de l'Institution Nationale des Invalides, engagé dans la réhabilitation et la réinsertion par le sport de militaires blessés, des anciens combattants, des victimes d'attentats et de personnes handicapées.

Excellente lecture !

Hervé Guiriec,
Président du directoire
de Louvre Banque Privée

P2. VU DES MARCHÉS

Des plafonds qui deviennent des planchers

P2-3. DOSSIER

Plus-values immobilières, revenus, dons familiaux... ces trois grands changements de la gestion patrimoniale en 2025

P4. FINANCE DURABLE

Une nouvelle classification ESG adaptée à tous les profils de clients

P4. MÉCÉNAT

Louvre Banque Privée poursuit son engagement en faveur du handicap aux côtés du Cercle Sportif de l'Institution Nationale des Invalides

Des plafonds qui deviennent des planchers

Nous assistons depuis la crise du Covid à des bouleversements économiques et géopolitiques historiques. Tous ces tournants de nature très différente ont cependant un dénominateur commun : le retour des Etats-nations dans le pilotage des économies. Cette rupture a mis fin à la doctrine dominante en place depuis le milieu des années 80, avec le Thatcherisme et les Reaganomics puis, plus récemment, avec la crise de la dette dans la zone euro, qui exaltait l'orthodoxie voire l'austérité budgétaire comme vertu cardinale des Etats responsables.

Depuis le début de la décennie actuelle, ce dogme budgétaire a donc été remplacé, balayé, par la règle du « quoi qu'il en coûte » en termes de gestion des finances publiques. Même si cette nouvelle stratégie budgétaire n'a jamais vraiment été assumée par les Etats, mais plutôt subie, il n'en demeure pas moins qu'elle est de plus en plus abondamment utilisée. D'abord pour soutenir les ménages et les entreprises pendant la crise du Covid-19, puis pour financer les boucliers tarifaires à la suite de la guerre en Ukraine, et enfin pour répondre aux nombreux défis posés par la fin de l'Alliance Atlantique entre les Etats-Unis et l'Europe.

Ces événements, ont occasionné et vont encore nécessiter des politiques budgétaires expansionnistes, auxquelles il faut bien entendu ajouter les dépenses publiques, mais aussi privées, pour relever les défis tels que la transition écologique et énergétique ainsi que les mutations technologiques.

Parmi les conséquences de ce retour de l'activisme budgétaire des Etats, une accélération de la croissance économique nominale semble plus que probable. Mais au-delà de cet impact global, deux cibles très « médiatisées » qui étaient depuis plusieurs décennies des plafonds vont vraisemblablement devenir des planchers. Tout d'abord, la cible d'inflation de 2% chère à la très grande majorité des banques centrales. La domination durable du levier budgétaire sur la politique monétaire, symbolisée par le récent « bazooka » fiscal allemand, la moindre mondialisation, renforcée par la guerre commerciale déclenchée par Washington, et le coût de la nécessaire transition écologique et énergétique feront que l'inflation aura probablement du mal à revenir en dessous du seuil des 2%. L'autre cible de 2% qui sera certainement durablement dépassée concerne le poids des dépenses militaires dans les PIB des Etats européens. La menace stratégique qu'exerce la Russie et la fin du parapluie militaire américain vont contraindre l'Europe à largement dépasser cet objectif imposé notamment par l'Otan.

Si ce réarmement du Vieux Continent peut servir de marchepied à une vraie politique industrielle et avoir des externalités positives, notamment en termes de recherche et développement et de généralisation de l'IA, il n'en demeure pas moins qu'il pourrait limiter voire évincer les financements disponibles pour des dépenses vraiment productives et favorables à une croissance plus durable et responsable.

La domination des politiques budgétaires sur les politiques monétaires doit être prise en compte dans les préconisations de stratégies patrimoniales, avec pour principale conséquence de renforcer la diversification des portefeuilles en faveur de classes d'actifs et solutions d'épargne capables de protéger contre l'érosion monétaire, mais aussi de saisir les opportunités de tous ces plans d'investissements volontaires ou subis. Dans une optique plus tactique, la Gestion Sous Mandat de Louvre Banque Privée continuera à être flexible et agile afin de profiter de tous ces tournants historiques.

Article rédigé le 28/03/2025

Rachid Medjaoui

Directeur Adjoint de la Gestion Sous Mandat,
Louvre Banque Privée

Plus-values immobilières, revenus, dons familiaux... ces trois grands changements de la gestion patrimoniale en 2025

Adoptée tardivement en février en raison de la motion de censure, la loi de Finances 2025 a intégré un ensemble de modifications relatives à la fiscalité du patrimoine.

Parmi les mesures votées, trois sont particulièrement susceptibles d'impacter la gestion patrimoniale des familles : une fiscalité allégée pour les dons familiaux de sommes d'argent en lien avec un projet immobilier, une taxation potentiellement alourdie à la revente d'un bien loué en meublé, ainsi qu'un nouveau mécanisme d'imposition destiné à assurer un taux minimal d'impôt aux ménages les plus fortunés.

Dons familiaux de sommes d'argent

Mesure de relance de l'immobilier, applicable aux opérations réalisées entre le 16 février 2025 et le 31 décembre 2026, une nouvelle exonération d'impôt pour les dons familiaux de sommes d'argent est prévue pour l'achat, par le donataire, d'un bien neuf ou pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique de sa résidence principale.

« Cette exonération provisoire, jusqu'à 100.000€ par donateur, et jusqu'à 300.000€ par donataire (de la part de plusieurs donateurs) concerne les dons consentis en pleine propriété aux descendants en ligne directe : un enfant, un petit-enfant, un arrière petit-enfant, ou à défaut d'une telle descendance, un neveu ou une nièce », explique David Dumont, directeur de l'ingénierie patrimoniale de Louvre Banque Privée.

Afin que cette exonération ne soit pas remise en cause par le fisc, plusieurs conditions doivent être respectées :

- ➔ Les sommes reçues par le donataire doivent être affectées au plus tard le dernier jour du 6e mois suivant leur versement, soit à l'achat d'un logement neuf (destiné à être occupé par le donataire ou loué à une personne non membre de son foyer fiscal), soit à des travaux énergétiques de sa résidence principale dont il doit être par ailleurs propriétaire ;
- ➔ Le logement concerné doit être conservé au moins pendant cinq années en tant que résidence principale, ou, s'il s'agit d'un investissement locatif dans le neuf, loué en tant que résidence principale pour au moins cinq années également. « Sur ce dernier point, des interrogations demeurent en cas de changement de locataire(s) au cours de cette période de cinq ans, sachant que la durée des baux d'habitation est d'une (location meublée) ou trois années (location nue) renouvelables, note David Dumont. Cependant, l'Administration ne devrait pas remettre en cause cet avantage fiscal si plusieurs locataires se succèdent et que la fin du bail n'est pas à l'initiative du propriétaire-donataire. A mes yeux, le critère principal reste l'occupation à titre de résidence principale », anticipe-t-il.

La mesure est d'autant plus intéressante qu'elle est cumulable avec les deux autres cas d'exonération d'impôt existants pour donations réalisées dans le cadre familial : le premier permettant à chaque parent de transmettre jusqu'à 100.000€ par enfant tous les quinze ans (ou 31.865€ par grand-parent pour chaque petit-enfant), le second de donner jusqu'à 31.865€ de somme d'argent, également tous les quinze ans, à la double-condition que le donateur ait moins de 80 ans, et que le donataire soit majeur ou émancipé.

« Le cumul des exonérations peut représenter une bonne opportunité pour les familles désireuses de rééquilibrer la transmission entre enfants, via un projet d'investissement locatif pour l'un d'entre eux par exemple. Le seul point

d'attention sera de bien respecter l'égalité des droits dans le partage. En cas de don n'ayant pas donné lieu à un paiement de droits et en l'absence d'informations sur le rapport de ces donations, nous conseillons que ces donations temporaires soient réincorporées plus tard dans un calcul de partage du patrimoine transmis, comme une nouvelle donation-partage par exemple », précise David Dumont.

Location meublée non touristique

Autre disposition relative à l'immobilier, la révision du calcul de la plus-value à la revente d'un bien immobilier loué sous le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP), rend théoriquement l'imposition de cette revente plus élevée.

La loi de Finances 2025 pose en effet que les amortissements déduits pendant la période de location d'un bien en LMNP soient soustraits de son prix d'acquisition dans le calcul de la plus-value brute de sa revente. En réintégrant ces amortissements dans le calcul, la plus-value sera ainsi majorée, avec, à la clé, une imposition potentiellement plus importante.

« Dans la pratique, cependant, cette nouveauté ne devrait concerner qu'une partie des biens revendus, et pour un impact finalement relativement limité sur le montant net des droits à payer », considère David Dumont (voir l'exemple illustré en tableau ci-dessous).

D'une part, parce que cette mesure ne change rien aux abattements pour durée de détention, qui diminuent le montant de la plus-value imposable à partir de la cinquième année et permettent d'échapper entièrement à l'impôt à partir de 22 années de détention, ainsi qu'aux prélèvements sociaux au bout de 30 ans.

D'autre part, parce que lorsque des travaux dans l'ancien ont été réalisés, ces amortissements ne sont généralement déduits qu'au bout de quelques années, car le régime de la location meublée ne permet pas de générer de déficit foncier (qui permet, pour la location nue, de déduire de son impôt sur le revenu la part de charges supérieure aux revenus fonciers). Pour tous les logements ayant fait l'objet d'une rénovation, la réintégration des amortissements ne concernera donc qu'une partie de la période de détention, avec une majoration de la plus-value assez limitée par rapport au précédent régime fiscal.

A noter que certaines précisions du fisc sur le nouveau calcul de la plus-value ne sont pas encore connues, notamment pour les biens ayant fait l'objet de différents modes de gestion (location nue, puis meublée par exemple) au cours de leur période de détention, ou ayant été initialement occupé par le propriétaire en tant que résidence principale.

La contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR)

Le dispositif de contribution différentielle sur les hauts revenus est une nouvelle taxe sur les revenus des foyers les plus aisés. Mise en place à titre exceptionnel en vue de contribuer au redressement des finances publiques, la CDHR ne sera appliquée qu'au titre des revenus 2025, mais le versement d'un acompte de 95% de son montant sera exigible entre le 1er et le 15 décembre prochain.

Le dispositif concerne les ménages dont le revenu fiscal excède 250 K€ pour une personne seule ou 500 K€ pour un couple, et vise à leur assurer une imposition minimale à l'impôt sur le revenu et à la "contribution exceptionnelle sur les hauts revenus" en vigueur de 20%. Par exemple, si la somme des impôts d'une personne située dans cette tranche élevée de revenus atteint un taux moyen d'imposition de 18% de son revenu net global imposable (un revenu fiscal de référence retraité), elle devra verser une CDHR complémentaire de 2% de ses revenus pour atteindre le taux minimal de 20%.

« La CDHR pourrait toucher surtout des chefs d'entreprise, dont les revenus sont majoritairement issus de dividendes. Simple en théorie, le mécanisme est plus fastidieux en pratique, car il exige un retraitement assez complexe du revenu fiscal de référence (RFR) et de l'impôt », explique David Dumont.

Ainsi, certaines opérations, comme le régime de l'apport-cession, les dividendes et revenus exceptionnels ou la retraite du dirigeant, devront être défalquées du RFR, tandis qu'en matière d'impôt (hors prélèvements sociaux), ceux « non payés » issus des différents dispositifs de réductions et crédits d'impôt (Fonds communs de placement dans l'innovation, Malraux, Pinel, etc.) devront être réintégrés dans le calcul du taux moyen d'imposition. « Sans compter que le législateur a « oublié » d'inclure dans ces opérations « réintégrables » l'investissement dans les Sofica et la réduction d'impôt pour l'emploi d'une personne à domicile ! Mais l'administration devrait rapidement rectifier le tir », précise David Dumont.

Toutes les équipes de Louvre Banque Privée sont mobilisées pour intégrer au mieux ces évolutions fiscales dans la gestion de patrimoine des familles !

Exemple de taxation de plus-value à la revente d'un bien en location meublée non professionnelle, avant et après la réforme

Prix d'achat du bien locatif : 250.000€, dont 200.000€ de bâti amortissable et 50.000€ de terrain

Amortissement : sur 20 années, soit 10.000€ par an

Détention : Location du bien en LMNP pendant 10 ans avant de le céder

	AVANT RÉFORME	APRÈS RÉFORME
Prix de cession	350.000€	350.000€
Prix d'acquisition	250.000€	250.000€
+ Forfait travaux (15%)	37.500€	37.500€
+ Forfait frais d'acquisition (7,5%)	18.750€	18.750€
- Amortissements	=	- 100.000€
Total coût d'acquisition (= prix de revient)	306.250€	206.250€
Plus-value brute	43.750€	143.750€
Plus-value nette pour impôt sur le revenu (IR) (abattement de 30%)	30.625€	100.625€
Plus-value nette pour prélèvements sociaux (PS) (abattement de 6,6%)	40.862,50€	134.262,5€
IR (19%)	5.819€	19.119€
PS (17,2%)	7.028€	23.093€
Taxe additionnelle sur les plus-values immobilières élevées	/	2.081,25€
Produit net de cession	337.153€	305.707€

David Dumont
directeur de l'ingénierie patrimoniale
de Louvre Banque Privée



Une nouvelle classification ESG adaptée à tous les profils de clients

En 2025, Louvre Banque Privée adapte sa segmentation ESG afin de la rendre plus claire, plus exigeante, et plus adaptée aux attentes de ses différentes clientèles.

Ainsi, notre offre de produits financiers sera désormais classée en trois niveaux d'intensité croissante :

- ➔ Un premier niveau ("une étoile") pour les produits adoptant une approche ESG généraliste, fondée sur l'exclusion des activités les plus nocives. On retrouve dans cette catégorie une partie importante de nos OPCVM ainsi que notre gestion sous mandat « classique » ;
- ➔ Un deuxième niveau ("deux étoiles") pour les produits ESG plus ambitieux, bénéficiant de labels tels que le label ISR d'Etat et appliquant des exclusions renforcées sur les énergies fossiles. Les clients y trouveront par exemple notre gamme de gestion sous mandat « Citoyen », qui s'engage à surperformer le marché sur des critères de performance extra financiers, ou encore une large gamme de fonds d'investissements labellisés ;
- ➔ Et enfin, un troisième niveau ("trois étoiles") pour les produits à thématique environnementale ou sociale, pour nos clients qui souhaitent soutenir activement la transition écologique. Cette catégorie intègre par exemple nos EMTN « Obligations Vertes », ou encore notre groupement forestier, le « GFI Symbiose » (présenté dans notre dernière Lettre, n°55, janv. 2025, p.3-4).

« En tant que banque privée positive et citoyenne, leader reconnu de l'offre financière responsable*, nous plaçons la sélection de produits ESG au cœur de notre stratégie de responsabilité sociétale des entreprises, déclare Henri O'Quin, directeur de l'engagement citoyen de Louvre Banque Privée. Nous restons également très attentifs aux exigences de nos clients en matière de performance et de diversification, et nos banquiers sont là pour vous aider à trouver les placements les plus adaptés en fonction de vos attentes. »

*Prix de la Meilleure Banque Privée, et Prix du Meilleur Positionnement ESG de la première édition des Private Banking Awards de Citywire France.



MÉCÉNAT

Louvre Banque Privée poursuit son engagement en faveur du handicap aux côtés du Cercle Sportif de l'Institution Nationale des Invalides

Notre banque privée a signé en janvier une convention de mécénat d'une durée de trois ans pour accompagner cette institution dans la réhabilitation et la réinsertion par le sport de militaires blessés, des anciens combattants, des victimes d'attentats et de personnes handicapées.

Le Cercle Sportif de l'Institution Nationale des Invalides (CSINI) est une association agréée par le ministère du Sport, de la Jeunesse et de la Vie associative. Il organise régulièrement des événements pour ses membres et leurs familles, visant à renforcer les liens sociaux et à offrir un soutien moral et matériel. Dans le cadre de ce mécénat, Louvre Banque Privée apportera son assistance selon deux axes principaux :

- L'organisation d'activités physiques de plein air adaptées à destination des blessés de guerre, pour leur permettre de se reconstruire par le sport et de recréer du lien social ;
- La participation à des activités sportives régulières, pour les personnes handicapées, au sein du Club handisport de l'Institution.

Ce nouveau partenariat a été officialisé le 4 avril lors d'une cérémonie officielle à l'Institut National des Invalides, à Paris, en présence d'une quinzaine de collaborateurs de notre banque, de trois pensionnaires, dont deux ont bénéficié des activités rendues possibles par notre mécénat, de Patricia Miralles, ministre déléguée en charge de la Mémoire et des Anciens combattants de France, LCL Fabrizio Casagrande, président du CSINI, Philippe Wahl, PDG de La Poste Groupe, et Hervé Guiriec, président du

directoire de Louvre Banque Privée. Ce mécénat vient compléter le soutien de Louvre Banque Privée à l'Institut pour la Recherche sur la Moelle épinière et l'Encéphale, via la création de Station Debout, centre de recherche et d'activité physique adaptée destiné aux personnes à mobilité réduite.

Grâce à ces initiatives, Louvre Banque Privée espère créer un impact significatif sur la vie des personnes en situation de handicap en utilisant le sport pour favoriser leur bien-être et leur intégration sociale.



De g. à d. : LCL Fabrizio Casagrande, président du Cercle Sportif de l'Institution Nationale des Invalides, Patricia Miralles, ministre déléguée chargée de la Mémoire et des Anciens combattants de France, Philippe Wahl, PDG de La Poste Groupe, et Hervé Guiriec, président du directoire de Louvre Banque Privée, le 4 avril 2025, à Paris.

Contactez votre
banquier privé

Connectez-vous sur
louvrebanqueprivée.fr

Téléchargez
l'application
Compatible smartphones et tablettes. Disponible
gratuitement sur App Store et Google Play.

Suivez-nous
in X @



**LOUVRE
BANQUE
PRIVÉE**
PAR LA BANQUE POSTALE

Lettre d'information réservée aux clients de Louvre Banque Privée. Éditeur : Louvre Banque Privée – 48 rue du Louvre 75001 Paris. Directeur de la publication : Hervé Guiriec. Dépôt légal ISSN 2110 – 5014. Document non contractuel. Informations présentées en vigueur au 1^{er} avril 2025 et susceptibles d'évolutions sous réserve de l'ensemble des dispositions légales et contractuelles applicables à chaque produit ou service. Pour toute information supplémentaire, contactez votre banquier privé ou gérant de fortune.

Louvre Banque Privée : Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 222 000 000 €. Siège social : 48 rue du Louvre 75001 Paris. RCS Paris 384 282 968. Établissement de crédit et société de courtage en assurances immatriculée à l'ORIAS sous le n°07 004 983. Adhérent au Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution IDU EMP : FR233171_01KCLA.