

LETTRE TRIMESTRIELLE



SOMMAIRE

- 1. LETTRE DE CONJONCTURE - **PAGE 3**
- 2. NEWSLETTER PATRIMONIALE - **PAGE 9**

LETTRE DE CONJONCTURE

SOMMAIRE

- 1. CONJONCTURE DU SECOND TRIMESTRE 2025 - **PAGE 4**
- 2. POINT PERFORMANCES - **PAGE 5**
- 3. FONDS ÆSOPE - **PAGE 6**
- 4. GESTION SOUS MANDAT - **PAGE 7**



CONJONCTURE DU DEUXIEME TRIMESTRE 2025

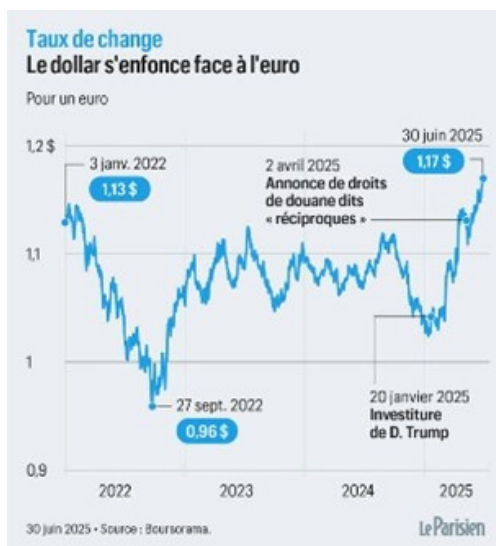
Un rebond en V pour l'histoire

Le deuxième trimestre 2025 a été marqué par une dynamique en deux temps. Après le choc provoqué par l'offensive protectionniste de Donald Trump, les indices boursiers sont repartis à la hausse.

Lors du « Liberation Day » le 2 avril dernier, l'annonce du Président Américain d'instaurer des droits de douane « réciproques » exorbitants a déclenché une tempête boursière mondiale et fait plonger l'indice MSCI World en euros de plus de 20% depuis les points hauts du mois de février. La volatilité a dépassé celle liée à l'éruption du conflit ukrainien pour se rapprocher des sommets atteints au pic de la crise du Covid-19 en mars 2020.

L'instauration d'une trêve de 90 jours a toutefois offert aux marchés un répit bienvenu. Puis l'annonce de deux accords commerciaux avec le Royaume-Uni et la Chine, a ravivé l'optimisme des investisseurs. Plusieurs indices ont clôturé sur de nouveaux sommets historiques. Ce mouvement haussier a été principalement réalisé par les 7 magnifiques qui ont rebondi de +20,4%.

Poursuite de la baisse du dollar



Le dollar poursuit son recul, il cède -3.73% sur le mois juin face à l'euro portant le repli à -12.13% depuis le début de l'année.

Le rebond de l'Europe

En Europe, on assiste à une reprise dynamique, mais elle est retardée par la guerre commerciale. La croissance en zone euro progresse de +0,3% au premier trimestre, en cohérence avec les enquêtes PMI composites qui montrent une reprise timide dans le secteur manufacturier. L'activité a aussi été soutenue par le rebond marqué des exportations, anticipant l'instauration des droits de douane mais le second trimestre devrait en pâtir (commande par anticipation). L'inflation de la zone reste également maîtrisée à 2% en juin.

La reprise de la Chine

La Chine continue de déployer des mesures de soutien de son économie : baisse des taux directeurs en avril, affaiblissement du renminbi face au dollar et allègement des réserves obligatoires des banques pour stimuler la production de crédit. La consommation intérieure commence à montrer les premiers signaux de reprise. Les ventes au détail ont progressé de +6,4 % sur un an, soit le rythme le plus soutenu depuis décembre 2023.

Conclusion

Les perspectives économiques restent fortement influencées par les décisions américaines en matière de politique commerciale. Malgré l'incertitude, la conjoncture reste bien orientée en Europe.

POINT PERFORMANCES

	31/12/2024	31/03/2025	30/04/2025	30/05/2025	30/06/2025
CAC 40	7 381	7 791	7 594	7 752	7 666
Variation		↑ 5,55%	↑ 2,89%	↑ 5,03%	↑ 3,86%
10ans France	3,19%	3,45%	3,17%	3,16%	3,28%
10ans US	4,57%	4,21%	4,16%	4,40%	4,23%
Obligations Europe	244	242	246	246	246
Variation		↓ -0,90%	↑ 0,76%	↑ 0,93%	↑ 0,84%
High Yield Europe	231	233	233	236	237
Variation		↑ 0,60%	↑ 0,76%	↑ 2,03%	↑ 2,42%
EUR/USD	1,04	1,08	1,13	1,13	1,18
Variation		↑ 4,46%	↑ 9,41%	↑ 9,59%	↑ 13,84%
Pétrole WTI	72	71	58	61	65
Variation		↓ -0,33%	↓ -18,84%	↓ -15,24%	↓ -9,22%
STOXX 600	508	534	527	549	541
Variation		↑ 5,18%	↑ 3,91%	↑ 8,09%	↑ 6,65%
S&P 500 USD	5 882	5 612	5 569	5 912	6 205
Variation		↓ -4,59%	↓ -5,31%	↑ 0,51%	↑ 5,50%
MSCI World EUR	413	391	375	397	401
Variation		↓ -5,41%	↓ -9,28%	↓ -3,93%	↓ -2,92%
OR	2 641	3 175	3 348	3 315	3 308
Variation		↑ 20,23%	↑ 26,77%	↑ 25,54%	↑ 25,24%
NIKKEI 225 JPY	39 895	35 618	36 045	37 965	40 487
Variation		↓ -10,72%	↓ -9,65%	↓ -4,84%	↑ 1,49%
CSI 300 USD	6 184	6 164	5 972	6 158	6 379
Variation		↓ -0,32%	↓ -3,42%	↓ -0,42%	↑ 3,16%

Un rebond en V pour les livres d'histoires

A "V-shaped rebound" for the history books

The S&P 500 has rallied 28% off of the April lows to hit its first all-time high since February 19.



FONDS AËSOPE

	YTD	5 ans Annualisée
AËSOPE Actions Françaises	8,62%	6,22%
AËSOPE Equilibre	2,14%	3,84%

AËSOPE ACTIONS FRANCAISES

Sur le second trimestre, le fonds progresse de +7,62% contre +0,96% pour son indice de référence le CAC 40 NR.

Au cours de ce trimestre, plusieurs titres se sont bien comportés. Le secteur aéronautique a continué de bien se porter. Figeac Aero et Safran ont gagné respectivement +35,10% et +33,55%. 74 Software (anciennement Axway), est en hausse de +29,49%, la société se concentre sur sa transformation organisationnelle. Elle prévoit d'appliquer à sa division SBS récemment acquise, la même stratégie qui a amélioré avec succès les performances financières d'Axway entre 2018 et 2024, à savoir le passage à un modèle de logiciels packagés et SaaS.

- Covivio Hotel 4,125% 2033 : Rendement 3,87% - Notation : BBB+
- AccorInvest 5,625% 2032 : Rendement 5,5% - Notation : B+
- Groupama 4,375% 2035 : Rendement 4,44% - Notation : BBB+
- Matmut 4,375% 2036 : Rendement 4,68% - Notation : BBB+
- Transdev 3,845% 2032 : Rendement 3,845% - Notation : BBB
- Malakoff Humanis 4,5% 2035 : Rendement 4,55% - Notation : A-
- Altrad Invest 4,429% 2032 : Rendement 4,429% - Notation : BBB-
- LAGARDERE 4,75% 2030 : Rendement 4,6% - Notation : NR

AËSOPE EQUILIBRE

Le fonds Aesope Equilibre clôture le trimestre (du 28/03/2025 au 27/06/2025) en hausse de +2,07% contre +1,24% pour son indice de référence.

La poche action a été ramenée à 43,5% du portefeuille. Nous avons profité du rebond "en V" des marchés pour acter des bénéfices. Sur ce trimestre, ce sont les actifs exposés aux banques et aux semiconducteurs, qui ont tiré la performance. Parmi les meilleurs contributeurs nous retrouvons les ETF Amundi Eurostoxx Banks et iShares Global Semiconductor.

La poche obligataire a continué à progresser. Le marché primaire a été très actif et nous avons initiés plusieurs dossiers avec des rendements très attractifs :

Le rendement estimé de la poche obligataire du fonds est de +5,38% au 27/06/2025.

GESTION SOUS MANDAT

Au cours du second trimestre 2025, les différents profils hors PEA, sont à l'équilibre, la baisse du dollar ayant pesé sur ces profils très diversifiés.

Au sein des allocations 0-60, Microsoft (+32,36% sur le trimestre), Alphabet (+15,59%) et Aesope Actions Françaises (+7,60%) tirent la performance. Nous avons allégé la pondération des actions américaines au cours du trimestre et sorti les obligations Figeac et Clariane après leurs excellents parcours.

Au sein des allocations Dynamique, Microsoft (+32,36% sur le trimestre), Alphabet (+15,59%) et Prosus (+11,77%) sont les meilleurs performeurs. Nous avons allégé la pondération des actions américaines au cours du trimestre.

Pour les portefeuilles uniquement investis en OPCVM, Aesope Actions Françaises, Moneta Multicaps et Indépendance & Expansion France Small Cap sont les plus importants contributeurs à la performance. Sur la partie obligataire, IVO 2030 et H2O Multibonds affichent de solides performances. Nous avons allégé la pondération des actions américaines au cours du trimestre.

Les profils PEA, affichent des performances supérieures à 5 %. Les titres ASMi, FDJ, GTT, Legrand, Technip Energies affichent des performances remarquables avec une hausse de plus de 20% sur le trimestre.

Nous avons effectué plusieurs mouvements sur les PEA :

- ASMi, FDJ, Interparfums, iShares MSCI World PEA & Amundi Eurostoxx Banks : renforcement de +1% ;
- L'Oréal, Euronext, GTT : Allègement de +1%.

ZOOM : Amundi MSCI World Healthcare

Le secteur de la santé est malmené en bourse depuis 3 ans. Après l'euphorie, liée à la période du Covid, le retour à la réalité est compliqué. L'indice MSCI World Healthcare affiche une hausse de seulement 1,53% du 01 janvier 2022 au 30 juin 2025.

Par rapport à l'ensemble du marché actions monde (MSCI World), la sous-performance atteint plus de 50% entre le 01 janvier 2023 et le 30 juin 2025. Cette contreperformance ne s'est produite qu'une seule fois au cours des trois dernières décennies. Elle offre une décote marquée et une opportunité rare pour les investisseurs de profiter d'un marché innovant et en pleine croissance.

Le marché de la santé semble passé de mode au profit du secteur technologique. Pourtant il dispose de nombreux atouts fondamentaux. L'un des moteurs les plus prévisibles du secteur de la santé est la démographie. Le vieillissement de la population augmente plus vite que les capacités d'absorption du système de santé. Par conséquent, la demande de traitement progresse, mais aussi les besoins liés au suivi des patients, à l'infrastructure et à la capacité de soins disponibles. Enfin, le besoin de soins de santé de qualité reste constant. Les individus ont besoin de soins médicaux indépendamment des récessions ou des incertitudes politiques, ce qui rend les actions du secteur de la santé relativement immunisées contre les chocs extérieurs.

Le secteur de la santé souffre actuellement d'une décote historique, tandis que la capacité d'innovation de nombreuses entreprises reste intacte. Les investisseurs qui misent aujourd'hui dans des entreprises leaders sur ce marché avec des opportunités de croissance évidentes pourraient bénéficier d'une réévaluation importante. Parallèlement au recul des multiples de valorisation, les perspectives de croissance à long terme n'ont pas changé.

Le marché semble réagir de manière excessive aux incertitudes politiques et économiques à court terme. Nous avons donc récemment renforcé notre position dans le secteur en investissant dans l'ETF Amundi MSCI World Healthcare, il est investi dans un panier d'actions qui suit la performance des grandes et moyennes capitalisations du secteur de la santé dans 23 pays développés.

L'Equipe de Gestion Wilfrid, Matthias, Philippe.

Achevée de rédiger le 22/07/2025. Toutes les données chiffrées sont arrêtées au 27/06/2025

Nous attirons votre attention sur le fait que les informations mentionnées peuvent ne pas être exhaustives, mais visent à vous communiquer les éléments jugés pertinents eu égard à la période sous revue. Par ailleurs, ce commentaire concerne l'ensemble des profils de gestion et peut par conséquent contenir certaines informations qui ne sont pas en rapport avec votre portefeuille.

« Conformément au règlement général de l'AMF (article 314-79), nous vous informons que la société de gestion ÆSOPE perçoit une quote-part théorique de 75 % de la commission de mouvement. »

L'ensemble des frais et commissions payés par le client correspondent :

- aux frais de transactions (commissions de mouvements TTC et frais broker TTC),*
- le cas échéant la TTF (taxe à l'achat sur les transactions financières non taxable),*
- le cas échéant les frais prélevés par le Teneur de compte sur les opérations de souscription ou rachat OPCVM non déposés chez CM CICS (TVA sur rachat),*
- le cas échéant les frais du traitement sur valeurs mobilières (OST...).*

Sur l'ensemble de ces frais, la quote-part réelle perçue par la société de gestion représente 50 % TTC (toutes taxes comprises)

Les éventuels frais de gestion variable prévues au mandat sont inclus dans les frais de gestion présentés dans votre rapport de gestion.

A noter par ailleurs que les frais de recherche actions sont supportés directement par les mandats.

Conformément à l'article 60 Règlement Délégué 2017-565, un relevé détaillé de l'ensemble des frais prélevés sur le mandat au cours de la période, y compris les frais indirects, est disponible sur simple demande auprès de la société ÆSOPE.

« Conformément au règlement général de l'AMF (article 314-75-1), la société de gestion ÆSOPE a mis en place une politique de sélection des intermédiaires financiers ou brokers. La sélection est déterminée selon les services fournis (traitement des ordres en front et back office « Best Exécution ») et la qualité de l'analyse financière produite. »

Nous vous rappelons qu'il convient d'informer la société ÆSOPE par écrit des changements concernant votre situation familiale, professionnelle ou financière qui pourraient conduire à un changement de vos objectifs et notamment justifier une modification du mandat.

Nous tenons à votre disposition les frais courants liés aux investissements en OPC réalisés dans vos portefeuilles.

NEWSLETTER PATRIMONIALE

SOMMAIRE

1. CORRIGER LA DÉCLARATION DE REVENUS : COMMENT PROCÉDER ET QUELLES CONSÉQUENCES ? - **PAGE 10**
2. AIDER VOTRE ENFANT À SE LOGER : SOLUTIONS ET IMPLICATIONS FISCALES - **PAGE 12**



CORRIGER LA DÉCLARATION DE REVENUS : COMMENT PROCÉDER ET QUELLES CONSÉQUENCES ?

La période de déclaration des revenus 2024 et de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2025 s'est terminée le 5 juin dernier. Vous avez commis une erreur, oublié de déclarer un revenu ou une charge ? Rassurez-vous, vous pouvez encore rectifier le tir. Voyons ensemble les différentes façons de corriger votre déclaration et leurs conséquences.

EN JUIN ET JUILLET 2025

Jusqu'à la fin du mois de juillet 2025, le service de déclaration en ligne, accessible depuis votre espace personnel sur [impots.gouv](https://impots.gouv.fr), reste ouvert (jusqu'à l'ouverture du service de correction en ligne, voir ci-après) : vous pouvez donc modifier votre déclaration. Notez cependant que cela peut entraîner un retard dans la réception de votre avis d'imposition.

Attention : si vous effectuez votre déclaration et non une simple correction après le 5 juin, vous risquez une majoration de l'impôt dû ainsi que des intérêts de retard.

D'AOÛT À DÉBUT DÉCEMBRE 2025

À partir du début du mois d'août, vous pourrez accéder au service de correction de la déclaration en cliquant sur « Accéder à la correction en ligne » dans votre espace personnel sur [impôts.gouv](https://impots.gouv.fr). Ce service vous permet de corriger les montants saisis au printemps dans les cases, ainsi que de cocher ou décocher les cases erronées. Vous pourrez corriger votre déclaration en ligne autant de fois que nécessaire jusqu'au début du mois de décembre. Vous recevrez alors un nouvel avis d'imposition.

Date de réception de l'avis d'imposition :

- Déclaration en ligne - Entre le 25 juillet et le 1^{er} août 2025 ;

- Déclaration papier - Entre le 24 juillet et le 28 août 2025 ;
- Déclaration corrigée - Entre le 24 juillet et le 28 août 2025 ;

BON A SAVOIR :

Si l'erreur concerne un changement de situation familiale (mariage, PACS, divorce, décès, etc.) ou d'adresse, la correction ne peut pas être effectuée par ce service. Utilisez la messagerie sécurisée de votre espace particulier, rubrique « Changement de situation ».

DE MI-DÉCEMBRE 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2027

Une fois le service de correction en ligne fermé, vous disposez de deux années supplémentaires pour signaler une erreur.

La correction prend alors la forme d'une réclamation adressée à l'administration via la messagerie sécurisée, rubrique « Réclamation / Contestation ». Sélectionnez l'impôt concerné, l'année concernée et décrivez les modifications à apporter.

Et si j'ai déposé une déclaration papier ?

Vous ne pouvez pas corriger en ligne. Vous avez toutefois jusqu'au 31 décembre 2027 pour :

- envoyer une réclamation via votre messagerie sécurisée ;
- ou adresser un courrier (de préférence en lettre recommandée avec accusé de réception), daté et signé, à votre centre des impôts, indiquant la correction à apporter et expliquant l'erreur.

QUELLES CONSÉQUENCES ?

Selon que les corrections apportées augmentent ou diminuent l'impôt initialement calculé, ou qu'elles créent ou augmentent un crédit d'impôt, les conséquences diffèrent (voir ci-dessous).

Votre impôt augmente

Vous recevez un nouvel avis d'impôt et votre taux de prélèvement à la source est mis à jour. Le surplus d'impôt n'est pas majoré (pas de pénalité), mais il est assorti d'intérêts de retard. Ces intérêts, s'élevant à 0,20 % par mois, peuvent être réduits de 50 % si vous êtes de bonne foi.

Votre impôt diminue ou un crédit d'impôt est créé/augmenté

- L'administration fiscale peut vous demander des renseignements, des justificatifs et éventuellement refuser la correction demandée. Vous avez alors deux mois pour contester et saisir les tribunaux.
- En cas d'accord, vous recevez un nouvel avis d'impôt et votre taux de prélèvement à la source est mis à jour. Si vous avez déjà payé le solde, vous serez remboursé dans les jours qui suivent la réception du nouvel avis.

LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE

- Pendant la période de déclaration (d'avril à juin) vérifiez attentivement votre déclaration avant de la valider pour limiter les erreurs. Vous pouvez la modifier autant de fois que nécessaire, même après validation et signature électronique, jusqu'à la date limite de dépôt (variable selon votre département).
- En cas de doute : si vous hésitez sur le caractère imposable d'un revenu, son montant à déclarer, la case où le renseigner, ou sur une charge, signalez-le par écrit à la fin de la déclaration de revenus. Cela atteste de votre bonne foi et empêche l'administration fiscale de vous appliquer des intérêts de retard si votre impôt se révèle plus élevé que prévu.
- Conservez vos justificatifs : gardez tous les documents et preuves liées à votre déclaration de revenus. L'administration peut vous les réclamer à tout moment, et ils sont indispensables en cas de réclamation.

AIDER VOTRE ENFANT À SE LOGER SOLUTIONS ET IMPLICATIONS FISCALES

Votre enfant souhaite quitter le nid ? Vous souhaitez l'aider à prendre son envol ? Trouver un logement pour son enfant peut devenir un enjeu majeur pour vous, parents. Voici quelques solutions pour l'aider à acheter ou à se loger si vous possédez déjà un bien immobilier.

AIDER VOTRE ENFANT À ACHETER UN BIEN

Vous pouvez aider votre enfant à se constituer un apport ou acheter le bien avec lui pour appuyer son dossier. Il s'agit là d'un investissement sur le long terme.

1. Consentir une donation

Vous pouvez donner une somme d'argent à votre enfant. Plusieurs abattements fiscaux sont applicables :

- **l'abattement « classique » de 100 000 €** : il est applicable pour chaque parent. Ainsi, si vous n'avez pas, au cours des 15 dernières années, consenti d'autres donations, les deux parents peuvent donner jusqu'à 200 000 euros totalement exonérés. Au-delà, un impôt sera dû.
- **l'abattement pour don familial de 31 865 €** : il est applicable pour chaque parent à condition d'avoir moins de 80 ans.
- **l'abattement supplémentaire pour achat immobilier neuf de 100 000 €** : instauré par la loi de finance pour 2025, ce nouvel abattement s'applique aux donations de sommes d'argent affectées à l'acquisition d'un immeuble neuf ou VEFA à usage de résidence principale. Il est valable jusqu'au 31 décembre 2026.

Exemple : si vous êtes deux parents, qu'aucune donation n'a jamais été consentie, et que votre enfant souhaite acheter un appartement en l'état

futur d'achèvement (VEFA), vous pouvez lui donner jusqu'à 463 730 € sans imposition.

BON A SAVOIR

Les grands-parents peuvent aussi aider leur petit-enfant, en revanche leur abattement classique est limité à 31 865 €.

La donation pourra être effectuée par simple imprimé à faire enregistrer aux impôts, ou bien en passant par un notaire.

Attention : si vous avez plusieurs enfants et que vous en privilégiez un, cela entraînera des conséquences à votre décès. La donation faite à cet enfant sera réévaluée au décès et il recevra moins dans la succession pour rééquilibrer les parts entre vos enfants. Pour éviter cela, vous devez faire une donation-partage notariée, afin de donner à chaque enfant une somme équivalente.

2. Prêter une somme d'argent

Une autre solution pour aider votre enfant à augmenter son apport financier est le prêt familial. Il est généralement sans intérêts et assez flexible. Néanmoins, il convient toujours de faire un écrit (contrat de prêt ou reconnaissance de dette) qui précise :

- le montant du prêt ;
- le délai de remboursement ;

- le montant des mensualités ;
- le taux d'intérêt, le cas échéant ;
- toute information utile concernant les modalités de remboursement.

À noter qu'il est impératif d'enregistrer cet écrit aux impôts ou de recourir à un acte notarié.

Attention : en général, les banques ne considèrent pas ce prêt comme un apport (mais comme une dette « classique »), ce qui peut compliquer l'obtention d'un crédit immobilier.

3. Acheter un bien en indivision

Si vous ne voulez pas donner, vous pouvez acheter un bien avec votre enfant. Vous êtes alors propriétaire d'une partie du bien et votre enfant est propriétaire de l'autre.

Quelques inconvénients de ce mode d'acquisition sont à noter :

- en présence de plusieurs enfants : le fait que seul l'un des enfants occupe le logement peut être perçu comme un avantage en nature. L'administration fiscale pourrait considérer qu'il s'agit d'une donation déguisée, ce qui risque de créer des tensions et des inégalités entre frères et sœurs ;
- lors du décès des parents : tous les enfants se retrouveront en indivision avec l'enfant qui occupe le bien ;
- de plus, l'usufruitier doit être celui qui jouit du bien, il faut alors signer un bail ou un contrat de prêt à usage (commodat) pour que l'enfant puisse vivre dans le bien.

Attention : l'administration fiscale conteste les acquisitions par lesquelles le parent achète l'usufruit et l'enfant la nue-propriété, et elle in-

-tègre le bien en totalité dans la succession du parent.

4. Acheter via une société civile immobilière (SCI)

Comme en indivision, acheter par l'intermédiaire d'une SCI vous permet de faire un apport. Vous et votre enfant êtes alors propriétaires de parts, à hauteur de vos apports, et la gestion du bien est organisée par les statuts. Vous devez aussi signer un bail ou un commodat, ou prévoir la mise à disposition gratuite du bien à l'enfant associé.

BON A SAVOIR

Comme en indivision, les parts de la SCI sont comprises dans votre succession en cas de décès.

Les conséquences fiscales de la mise à disposition gratuite sont différentes selon que la SCI soit imposée à l'IS (impôt sur les sociétés) ou à l'IR (impôt sur le revenu) :

- Taxation des loyers manquants

SCI à l'IS : La SCI peut être taxée sur les loyers manquants, en réintégrant un « loyer théorique » (= loyers qui auraient pu être perçus par la SCI) aux résultats soumis à l'IS.

SCI à l'IR : La SCI n'est pas imposée sur le « loyer théorique » qu'elle n'a pas perçu.

- Déduction des charges

SCI à l'IS : Les charges liées à l'immeuble peuvent être déduites fiscalement (si réintégration du loyer fictif).

SCI à l'IR : Les charges liées à l'immeuble ne sont pas déduites fiscalement.

- Imposition de l'avantage en nature (occupation gratuite du bien)

SCI à l'IS : L'enfant occupant peut être imposé sur l'avantage en nature comme un revenu distribué, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

SCI à l'IR : L'enfant occupant n'est pas imposé au titre de l'occupation.

Avant d'acheter le bien par l'intermédiaire d'une SCI, il est donc indispensable de définir vos objectifs afin d'adapter les statuts et le régime fiscal de la société.

METTRE VOTRE LOGEMENT FAMILIAL À DISPOSITION DE VOTRE ENFANT

Si vous disposez déjà d'un bien immobilier, vous pouvez le mettre à disposition de votre enfant.

Cette solution est avantageuse si le bien est déjà payé ou faiblement endetté. Mais, vous devez prendre en compte les conséquences civiles et fiscales.

Pratiquer un loyer préférentiel ?

Vous pouvez appliquer un loyer favorable à votre enfant (environ - 10 à - 15 %), mais attention à ne pas fixer pas un tarif trop bas pour trois raisons principales :

- l'administration fiscale peut considérer la mise à disposition comme une donation déguisée et réclamer des droits de donation;
- si vous avez d'autres enfants, ils peuvent aussi considérer, à votre décès, la mise à disposition comme une donation, ce qui pourrait affecter votre succession ;
- si vous optez pour les régimes réels d'imposition (logement vide ou meublé), vous pouvez déduire des loyers les frais,

- charges et autres travaux liés au logement, mais un loyer trop bas pourrait entraîner un redressement fiscal.

Consentir un commodat ou un prêt à usage

Le commodat est une solution pour éviter toute contestation entre héritiers. Dans ce cas, le prêt du logement ne peut pas être considéré comme une donation réintégréable dans la succession, il n'y a pas d'intention libérale. Vous devez, de préférence, établir la convention par écrit. Elle est enregistrée pour être datée et opposable à l'administration fiscale. Il est préconisé de passer cet acte devant un notaire. Si vous voulez rééquilibrer cet avantage à votre succession, vous pouvez le préciser dans la convention. Cela peut être judicieux si le bien a été prêté à un enfant majeur disposant de revenus confortables par exemple.

Pour quelles implications fiscales ?

Si votre enfant est dans le besoin, la mise à disposition gratuite peut être considérée comme une pension alimentaire en nature. Dans ce cas, vous pouvez déduire une somme de votre impôt sur le revenu dans certaines limites. Par exemple, si votre enfant majeur est célibataire et sans ressources, vous pouvez déduire jusqu'à 6 794 € par an.

Ce montant peut être doublé si :

- votre enfant est marié, pacsé ou qu'il a des enfants à charge, et que ses beaux-parents ne l'aident pas ;
- vous êtes seul à subvenir aux besoins de votre enfant qui a des enfants à charge.

De son côté, votre enfant majeur doit faire sa propre déclaration dans laquelle il indique com-

-me revenu la pension que vous lui versez. S'il n'est pas imposable, cela n'aura pas d'impact, mais cette somme entre en compte dans son revenu fiscal de référence, ce qui peut affecter certaines aides comme les APL.

Attention : la déduction de la pension n'est pas possible si votre enfant majeur est rattaché à votre foyer fiscal.

Loger son enfant gratuitement est donc possible sans risque majeur, à condition de bien comprendre les implications fiscales et légales.

CONCLUSION

En résumé, plusieurs solutions sont envisageables pour aider votre enfant à se loger. Le choix dépend de votre situation familiale et patrimoniale ainsi que de vos objectifs. Il est indispensable de consulter votre conseiller afin de choisir la solution qui correspond le mieux à votre situation.



L'EQUIPE PATRIMOINE

Achevée de rédiger le 22/07/2025.