

L'été aura été marqué par les hausses des taux d'emprunt des états.

Une inflation collante aux Etats-Unis et une rigueur budgétaire en Europe qui laisse à désirer...

Que va faire la FED et la BCE dans ce contexte ?

Nous suivons cela de près !



Anthony
BONNARD

Mathieu
SANLAVILLE

Stéphanie
SANLAVILLE

Simon
COUTURIER

Au sommaire

#1

FISCALITÉ

Fiscalité immobilière en France : Une aberration ?

#2

L'ACTU DES CLASSES D'ACTIFS

Economie : Taux d'intérêt, où en sommes-nous ?

#3

LA NOUVEAUTÉ CHEZ NORMA

Iroko Atlas : La nouvelle SCPI Internationale

Gabarit de mise en page :  **bcom** • 02 31 94 23 25 • agence-bcom.fr

Fiscalité immobilière en France

Une aberration ?

En France, les revenus locatifs supportent une fiscalité extrêmement lourde. Ils sont ajoutés à vos autres revenus et imposés selon votre **tranche marginale d'imposition (TMI)**, à laquelle viennent s'ajouter les **prélèvements sociaux (17,2 %)**. Un niveau confiscatoire, surtout quand on considère les aléas de l'investissement immobilier : travaux, mises aux normes énergétiques, vacances locatives, impayés...

Heureusement, il existe des solutions pour **réduire, voire neutraliser cette fiscalité**. Voici les principales alternatives :

1/ Revenus de location meublée (LMNP / LMP)

a) Appliquer le régime micro-BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)

- Plafond : 77 700 € de recettes annuelles ;
- Abattement forfaitaire de 50 % ;
- Imposition sur la moitié des loyers (TMI + 17,2 %).

b) Appliquer le régime réel BIC

- Déduction de toutes les charges + amortissement du bien et du mobilier ;
- Permet de gommer l'imposition pendant plusieurs années ;
- Attention : depuis la loi de finances 2025, les amortissements pratiqués sont réintégrés dans la plus-value imposable lors de la revente (il est conseillé de conserver le bien au moins 22 ans pour amortir cet effet).

2/ SCI à l'IS

Comparable à la location meublée au réel, la **SCI soumise à l'IS** permet d'amortir le bien (souvent un immeuble de rapport ou des locaux professionnels) et de réduire fortement le résultat fiscal.

- Résultat imposé à l'IS :
 - **15 %** jusqu'à 42 500 € de bénéfices ;
 - **25 %** au-delà.
- Les associés ne sont imposés que lors de la distribution des dividendes (PFU à **30 %**).

+ Avantages : optimisation de la fiscalité sur les loyers, absence d'imposition immédiate chez les associés si les bénéfices sont capitalisés.

- Limites : fiscalité plus lourde en cas de revente (plus-values professionnelles) et obligations comptables renforcées.

3/ SCPI européenne

Investir dans une SCPI 100 % européenne permet de profiter d'une fiscalité allégée. Les loyers perçus à l'étranger ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux français (17,2 %).

- Ils sont imposés dans le pays d'origine, puis déclarés en France.
- Grâce aux conventions fiscales, la double imposition est évitée :
 - soit par un crédit d'impôt,
 - soit par la méthode de l'exonération avec progressivité.
- Le taux effectif d'imposition ressort en moyenne autour de 15-20 %, bien plus favorable que les 58,2 % subis en France avec une TMI à 41 %...

Les SCPI européennes constituent donc une solution efficace pour les foyers fortement imposés, combinant diversification géographique et optimisation fiscale.



Conclusion : La fiscalité immobilière française pénalise lourdement l'investisseur particulier. Mais grâce aux régimes adaptés (LMNP au réel, SCI à l'IS, SCPI européennes), il est possible de réduire considérablement l'impôt, voire de l'annuler, tout en bâtissant un patrimoine solide.

Tendance 2025 : Comment évoluent les taux d'intérêt en Europe

Depuis le début de l'année 2025, la trajectoire des taux d'intérêt en zone euro est marquée par une certaine prudence et des ajustements modérés. Voici les points clés à retenir, avec un focus particulier sur la France et les conditions de crédit pour les particuliers.

1. Politique monétaire : une légère détente, mais un rythme mesuré

- Au printemps 2025, la Banque centrale européenne (BCE) a procédé à une **baisse de 25 points de base** de ses principaux taux directeurs lors de sa réunion du 5 juin.
- Après cette réduction, elle a adopté une posture attentiste : les taux sont restés **stables lors des réunions suivantes, notamment en juillet et en septembre**.
- À la date de la dernière décision (11 septembre 2025), le principal taux directeur est de **2,00 % (après un pic de 4.50% il y a deux ans)**.

Cette stratégie traduit l'attente d'une inflation maîtrisée tout en préservant une marge de manœuvre en cas d'évolution défavorable.

2. Les taux appliqués aux emprunts : une légère détente

- Pour les nouveaux prêts aux entreprises, le taux moyen est revenu proche de **4,00 % en septembre 2025**, contre 4,30 % plus tôt dans l'année.
- Du côté des prêts immobiliers pour les particuliers, on observe une **progression modérée des taux** en début d'année, puis une stabilisation ou une légère inflexion à la baisse depuis le printemps. En septembre 2025 : ils se situent à environ **3,18 % sur 20 ans et 3,29 % sur 25 ans** (source : CAFPI)

Taux de référence	3ème trim 2024	4ème trim 2024	1er trim 2025	2ème trim 2025	Septembre 2025
Taux fixe 10 ans	3,27 %	3,08 %	2,99 %	2,94 %	2,92 %
Taux fixe 15 ans	3,46 %	3,29 %	3,09 %	3,08 %	3,09 %
Taux fixe 20 ans	3,57 %	3,36 %	3,15 %	3,17 %	3,17 %
Taux fixe 25 ans	3,69 %	3,47 %	3,26 %	3,27 %	3,29 %
Taux BCE	4,25 %	3,40 %	2,90 %	2,65 %	2,00 %

* Taux moyen obtenu sur les dossiers acceptés pour nos clients, sur l'ensemble de la production.

3. L'épargne et les conditions de rémunération

À partir du **1^{er} août 2025**, les livrets règlementés voient leur rendement abaissé : **1,70 % pour le Livret A** et **2,70 % pour le LEP**. Cela reflète globalement l'environnement de taux modérément bas en zone euro et la volonté des autorités de faire coïncider rendement des placements avec l'inflation.



Conclusion : L'inflation dans la zone euro reste un facteur clé. Les prévisions de la BCE tablent sur une inflation globale moyenne autour de 2,1 % en 2025, puis 1,7 % en 2026. Sur les marchés obligataires, les taux à long terme (notamment les emprunts d'État français) restent sous tension, ce qui peut limiter la baisse des taux immobiliers pour le moment... Espérons un nouveau souffle baissier d'ici la fin d'année !

Iroko Atlas

Nouvelle SCPI Internationale

IROKO•atlas

Présentation



La dernière SCPI lancée par Iroko, adopte une approche **100 % internationale, principalement en Europe de l'ouest**.

Comment fonctionne une SCPI ?



⚠ **En contrepartie, vous êtes exposés aux hausses et baisses des actifs immobiliers et du marché des changes. De plus, vous supportez un risque de liquidité, vous ne pourrez racheter vos parts que dans la mesure où il existe une souscription équivalente. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.**

Avec un ticket d'entrée à partir de 5 000 € (**sans frais de souscription**), et une stratégie focalisée sur des marchés délaissés ou sous-valorisés à l'étranger, Atlas offre une alternative dynamique pour compléter une allocation immobilière française classique.

Un atout fiscal majeur : en investissant exclusivement hors de France, Atlas permet de bénéficier des conventions fiscales internationales. Concrètement, les revenus fonciers perçus à l'étranger sont imposés localement, puis exonérés d'impôt sur le revenu en France (seuls les prélèvements sociaux restent dus).

Ce mécanisme permet généralement de réduire la fiscalité par rapport à une SCPI classique investie en France.

Atlas vise également un objectif de distribution autour de **6,5 % (non garanti)**, porté par une sélection rigoureuse d'actifs à forte valeur ajoutée.

Comme tout investissement immobilier, la SCPI comporte des risques : perte en capital, liquidité réduite, revenus non garantis et exposition au risque de change. Il est recommandé d'investir sur un horizon long terme (10 ans ou plus).