



## - Fiscalité -

### ❖ *Quelle fiscalité en 2025 ?*

*Loi n° 2024-1188 du 20 décembre 2024, JO du 21 décembre 2024*

- **En l'absence de loi de finances pour 2025 votée et promulguée avant le 31 décembre 2024, la loi spéciale permet d'assurer la continuité des services publics et d'éviter toute discontinuité budgétaire entre la fin de l'exercice 2024 et l'adoption d'un budget.**

Dans ce flou fiscal, une mise au point paraît utile sur les dispositifs en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2025, et sur ceux dont l'avenir est incertain, soit parce qu'ils ont -temporairement ou durablement - pris fin au 31 décembre 2024, soit parce qu'ils n'ont pas encore vu le jour.

#### ➤ **Ce qui existe au 1<sup>er</sup> janvier 2025**

Certaines mesures ne dépendent ni de la loi de finances 2025, ni de la loi de financement de la Sécurité sociale 2025 : **elles sont donc applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025.**

- **Le plafond annuel de la sécurité sociale (PASS)** est fixé à 47 100 € au 1<sup>er</sup> janvier 2025, soit une augmentation de 1,6 % par rapport au niveau de 2024 (46 368 €).

Le PASS sert de référence pour le calcul de nombreuses cotisations et prestations sociales. Sa modification impacte notamment les plafonds ou planchers de versement de certains dispositifs d'épargne (PER, Madelin, etc.) ;

- **Le taux de prélèvement à la source**, pour les couples ayant une déclaration commune, sera individualisé de plein droit à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2025 ;
- **Souscription au capital de PME** : pour les investissements réalisés depuis le 28 juin 2024, la réduction d'impôt est égale à un pourcentage du montant versé (hors frais de souscription) qui dépend des caractéristiques de la PME :

Taux de réduction	PME concernées	Réduction maximale selon situation familiale
25 %	Sociétés foncières solidaires	12 500 € ou 25 000 €
25 %	Entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS) ayant pour objet de développer un parc d'immeubles dans le domaine du logement social	9 000 € ou 18 000 €
30 %	Jeunes entreprises innovantes (JEI)	22 500 € ou 45 000 €
50 %	Jeunes entreprises innovantes (JEI) qui réalisent des dépenses de « recherches et développement » représentant au moins 30 % de ses charges	25 000 € ou 50 000 €
18 %	Autres PME	9 000 € ou 18 000 €

- **La mise en location (vide ou meublée)** d'un logement situé en Métropole et **classé G** est interdite depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 (usage de résidence principale du locataire) ;
- **Les propriétaires de logements locatifs meublés touristiques soumis au régime micro-BIC** : les règles d'imposition des loyers encaissés sont les suivantes :

Activité	Seuil de chiffre d'affaires annuel	Abattement forfaitaire
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé	77 700 €	50 %
Para-hôtellerie, chambres d'hôtes	188 700 €	71 %

- Toute personne redevable de **droits de succession (DMTG)** peut bénéficier de délais de paiement - fractionné ou différé- entraînant des intérêts. Pour les demandes formulées en 2025, **le taux d'intérêt applicable est de 2,3 % (2,2 % en 2024) ;**
- Les **sociétés comptant entre 11 et 50 salariés** doivent mettre en place au moins un dispositif de partage de la valeur (participation, intéressement, prime de partage de valeur ou abondement sur un plan d'épargne salariale) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

➤ **La non-reconduction des dispositifs fiscaux arrivés à échéance au 31 décembre 2024**

La loi spéciale ne prévoit pas la reconduction des dispositifs fiscaux qui sont arrivés à échéance à la fin de l'année 2024. Cependant, la loi de finances pour 2025 pourrait venir les reconduire. Cela concerne notamment :

- **Le dispositif Malraux qui a été recentré** : les quartiers anciens dégradés et quartiers présentant une concentration élevée d'habitats anciens dégradés avec une convention pluriannuelle ne bénéficient plus du dispositif depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;
- **L'abattement fixe de 500 000 €** sur la plus-value brute dégagée lors de la cession de titres de sa société par un dirigeant de PME partant à la retraite : l'abattement ne s'applique plus pour les cessions intervenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 (dispositif 150-0 D ter) ;

D'autres mesures restent également en suspens et n'ont jamais existé ailleurs que dans le projet de loi de finances 2025 dont l'examen en cours au Sénat est suspendu depuis le 4 décembre 2024. Il s'agit notamment :

- **Du barème de l'impôt sur le revenu (revenus 2024)** : le barème n'a pas été revalorisé à l'occasion de la loi spéciale pour être indexé sur l'inflation. Il demeure donc inchangé par rapport à l'actuel barème, tout au moins jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2025.
- De la création de la **contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR)** ;
- De la prise en compte des **amortissements déduits pour le calcul de la plus-value immobilière (PVI) lors de la vente d'un logement loué meublé.**

➤ **À noter :**

Si ces dispositifs étaient reconduits par la loi de finances pour 2025 lorsqu'elle sera adoptée, reste à savoir s'ils seraient rétroactivement applicables...

En effet, une loi peut être rétroactive à condition d'être subordonnée à l'existence d'un motif d'intérêt général suffisant<sup>1</sup>.

Ainsi, l'incertitude est double puisqu'elle porte tant sur le vote d'une mesure (créée ou reconduite) que sur sa possible rétroactivité à des événements déjà réalisés.

.....

---

<sup>1</sup> C. const. du 18 déc. 1998, n° 98-404 DC Fiscalité : Une loi de finances peut-elle changer la fiscalité d'une opération passée ?

## ❖ *Vente à prix minoré : Sanction de l'abus de droit*

*Comité de l'Abus de droit fiscal /AC 26/09/2024 - Affaires n° 2024-12 et 2024-13*

Dans les cas d'espèces soumis au Comité de l'abus de droit fiscal, la nue-propiété d'un bien immobilier avait été vendue par une personne physique à une société civile dont l'associé majoritaire n'était autre qu'un héritier du vendeur.

Initialement, l'administration fiscale **avait requalifié la vente en donation déguisée avec charge sur le fondement de l'abus de droit**, estimant que :

- D'une part, la valeur déclarée du bien vendu était insuffisante (minoration de 55 % du prix de vente). Pour se faire, l'administration fiscale a calculé la moyenne des prix pratiqués sur une sélection de ventes comparables.
- D'autre part, l'intention libérale de la venderesse était établie par deux indices :
  - L'âge avancé de la venderesse ;
  - Le lien de parenté unissant la venderesse et l'associé majoritaire de la SCI acheteuse.

Le comité de l'abus de droit a confirmé la décision en reprenant les motifs invoqués par l'administration fiscale.

### ➤ **Conséquences pratiques**

En fonction de son auteur, la requalification d'une vente en donation déguisée peut avoir des effets doubles :

- **Civils** : la donation est rapportable à la succession pour une valeur égale à la différence entre la valeur vénale du bien donné et le prix payé (Cass. civ. 1, 11 juill. 2019, n° 18-19415) ;
- **Et/ou fiscaux** : la donation est soumise aux droits de mutation à titre gratuit sur une assiette égale à la valeur vénale du bien vendu sans déduction du prix payé et à une majoration. En cas de requalification d'une vente en donation déguisée avec charge, la charge constitue le versement du prix de vente. Or, lorsqu'une charge a une valeur inférieure à celle du bien donné, la donation constitue une libéralité pour le tout.

**Le taux de taxation est, dans le cadre d'une telle requalification, fixé en fonction du lien de parenté** unissant le vendeur et l'acquéreur (soit 60 % en cas de vente à une société).

À cette taxation s'ajoute une **majoration de 80 %** sur le fondement de l'article 1729 du CGI.

### **Nota bene :**

*La requalification sur le plan civil d'un contrat de vente en donation emporte automatiquement des conséquences sur le plan fiscal (imposition aux droits de donation et majoration). En revanche, l'inverse n'est pas vrai.*

.....

**❖ *Sous-évaluation d'un bien immobilier dans une déclaration de succession : A qui incombe la preuve de la valeur réhaussée ?***

*Cour d'appel de Paris, 10<sup>ème</sup> chambre, n° 22/14444, le 9 septembre 2024*

- La vente d'un bien immobilier successoral avec réalisation d'une plus-value peu de temps après le règlement de la succession n'entraîne pas automatiquement un redressement fiscal des héritiers. Il appartient à l'administration fiscale de justifier la valeur réhaussée de l'immeuble qu'elle retient dans la déclaration de succession.

Dans le cadre du règlement d'une succession, la résidence principale du défunt avait fait l'objet d'une évaluation établie au vu d'un rapport établi par expert. Ce bien fut rapidement vendu par les héritiers pour une valeur 25 % plus élevée que celle portée dans la déclaration de succession.

A la suite de cette vente, l'administration fiscale notifia aux héritiers une proposition de rectification, au motif que la valeur vénale déclarée avait été sous-évaluée.

La Cour d'appel donne raison aux contribuables et refuse de retenir la valeur retenue par l'administration.

A cette occasion, les juges ont rappelé que les droits de mutation à titre gratuit sont calculés d'après la valeur vénale du bien, qui « *correspond au prix que le jeu normal de l'offre et de la demande permettrait de retirer de la vente du bien au jour du fait générateur de l'impôt* » (le décès dans le cadre d'une succession). L'administration fiscale est néanmoins en droit de remettre en cause la valeur déclarée dans le cadre d'un contrôle fiscal **en apportant la preuve de l'insuffisance des évaluations fournies par le contribuable** (Article 17 du Livre des procédures fiscales).

Il lui appartient alors de justifier de l'évaluation qu'elle retient **avec des éléments de comparaison suffisants portant sur des biens intrinsèquement similaires**.

Dans cette affaire, les juges d'appel ont estimé que les comparaisons effectuées par l'administration n'étaient pas suffisamment pertinentes pour justifier la valeur qu'elle avait retenue. Certes, l'administration avait comparé la résidence principale du défunt à des appartements situés à proximité et de superficie similaire, mais la comparaison était insuffisante pour deux raisons :

- D'une part, les immeubles pris en comparaison étaient situés dans des quartiers différents (bien plus prestigieux),
  - D'autre part, les immeubles pris en comparaison étaient de qualité supérieure : le bien déclaré, plus vieux que ceux auxquels il était comparé, nécessitait des travaux de rénovation et n'offrait pas la même vue « exceptionnelle » que les autres immeubles.
- A défaut de comparaison pertinente, la valeur de l'administration n'a pas été retenue et la Cour d'appel a retenu la valeur déclarée par les héritiers.

## ❖ *Déchéance d'un droit en usufruit sur un immeuble*

*Cour de cassation, 1<sup>ère</sup> chambre civile, n°22-15.701, le 2 octobre 2024*

- **La présente affaire illustre la déchéance d'un usufruit en raison du manquement par son titulaire à ses obligations consistant à entretenir et ne pas dégrader le bien objet du démembrement.**

Dans cette espèce, la Cour de cassation approuve les juges d'appel qui ont **apprécié souverainement** que la carence d'une usufruitière à entretenir le bien immobilier objet du démembrement justifiait la perte de son droit d'usufruit.

La Cour de cassation a en effet retenu que :

- L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien (Article 618 du Code civil).
  - Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.
  - C'est par une appréciation souveraine que la Cour d'appel a retenu que la carence totale et ancienne de l'usufruitière dans l'exercice de son usufruit était à l'origine de la dégradation manifeste de l'immeuble imposant la réalisation de travaux lourds et onéreux avant toute entrée dans les lieux.
- Elle en a légalement déduit que la gravité de la faute commise devait être sanctionnée par l'extinction absolue de l'usufruit.

.....

**- Info en bref, dernière minute -**

## ❖ *Un registre pour centraliser les mandats de protection future*

*Décret n° 2024-1032 du 16 novembre 2024, JO du 17 Article publié le 19 novembre 2024*

- Il aura fallu attendre 9 ans pour que le registre spécial des mandats de protection future prenne forme. Créé par la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la

société au vieillissement, le registre n'était qu'une coquille vide dans l'attente du décret d'application.

Pour rappel, le mandat de protection future est un contrat qui permet à une **personne (le mandant)** d'organiser à l'avance sa protection en donnant pouvoir à une autre personne (**le mandataire**) de veiller sur elle et de gérer tout ou partie de son patrimoine. Le mandat ne prenant effet que le jour où elle n'est plus en état physique ou mental de s'occuper seul de ses « affaires », et prend fin notamment lorsque le mandant retrouve pleinement ses facultés ou décède.

L'étendue de la mission du mandataire est librement définie par le mandant dont les limites et les conditions d'exercice doivent être précisées par le mandat : possibilité de vendre un bien, de signer un contrat... Ce que permet un mandat établi sous la forme notariée.

En revanche, lorsqu'il est dressé par acte sous seing privé, le mandataire ne peut effectuer que des actes de gestion courante ; pour des actes plus importants, il doit obtenir l'autorisation du juge des tutelles.

- Désormais, **le mandat de protection future sera publié par l'inscription- sur un registre dématérialisé tenu par le ministère de la justice - dans un délai de six mois à compter de son établissement.**

En cas de requête destinée à mettre en place une mesure de protection juridique, le juge doit désormais vérifier l'existence d'un mandat de protection future au nom de la personne à protéger, en consultant ce nouveau registre.

### **L'accès au registre**

Les informations enregistrées au sein du registre peuvent être consultés par les magistrats et les agents de greffe, les attachés de justice, le mandant ou les mandataires du mandat auxquels ils sont parties ,

- Prochaine étape : le registre national de toutes les mesures de protection (C. civ., art. 427-1) qui est censé voir le jour au plus tard le 31 décembre 2026 !

Vos interlocuteurs habituels sont à votre disposition pour tout complément d'information :

François Genovese : 01 76 62 35 39

Bernard Sacau : 01 76 62 35 31

Stéphane Pezeril : 01 76 62 35 36

Catherine Demontrond : 01 76 62 35 15

---

*La présente note est destinée exclusivement et à titre informatif aux clients d'aca. Les informations contenues dans ce document ne prétendent pas à l'exhaustivité. Elles ne peuvent ni se substituer à des avis spécifiques sur des situations particulières ni tenir lieu de conseil ou d'avis juridique. Pour toute question relative aux informations présentées, le lecteur est invité à se rapprocher de ses consultants habituels. La responsabilité d'aca ne saurait être engagée sur le fondement des informations figurant dans cette note ou du fait de sa diffusion autorisée ou non auprès de tiers.*