

En partenariat avec



Société de Conseil en Gestion de Patrimoine  
Assurance RCP n° 127 124 888, MMA Entreprise  
RCS Paris 508 641 368

# Actualités Fiscales pour 2025

Février/Mars 2025

## ❖ *Loi de finances 2025 : Sélection de mesures patrimoniales*

*(Loi n° 2025-127 du 14 février 2025 – JO du 15 février 2025)*

Pour la première fois, la France s'est retrouvée sans budget au 1<sup>er</sup> janvier. Après la censure du gouvernement Barnier en décembre, une loi spéciale a été adoptée pour assurer la collecte des impôts et le fonctionnement des administrations (*voir notre précédente Lettre patrimoniale Décembre /Janvier 2025*).

Les discussions ont repris en janvier, et malgré l'absence de majorité, le gouvernement a fait passer les textes via le 49-3, sans qu'aucune motion de censure ne soit votée. Le budget a ainsi été définitivement adopté **le 14 février**.

La loi de finances 2025 ambitionne de réduire le déficit public à 5,4 % du PIB en 2025 après un dérapage à 6,1 % en 2024 et 5,5 % en 2023.

Le principe est que La **loi de finances 2025** s'applique :

- À l'impôt sur le revenu dû **au titre de l'année 2025**.
  - A l'impôt sur les sociétés pour les exercices clos à **compter du 31 décembre 2025**.
  - Sauf mention contraire, les autres dispositions entrent en vigueur à **partir du 15 février 2025** (date de publication au JO).
- 
- La crainte de l'adoption de mesures fiscales rétroactives développées lors des dernières semaines est donc désormais dernière nous.
  - En outre, le projet de remplacement de l'**Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)** par un **impôt sur la fortune improductive a été abandonné**. L'IFI reste donc en vigueur dans sa forme actuelle.

Dans ce contexte économique tendu, marqué par une pression budgétaire croissante, certaines mesures méritent une attention particulière.

Voici une synthèse des **principaux points clés de cette loi de finances 2025**.

#### ❖ Revalorisation des tranches du barème de l'Impôt sur le Revenu (IR) :

- Comme à chaque loi de finances, le texte prévoit une revalorisation des tranches du barème de l'IR et des seuils et limites associés. Le taux de revalorisation retenu est de **+1,8%** alors que dans le projet de loi Barnier (avorté en décembre 2024) le taux envisagé était de 2%.
- Le barème applicable est le suivant :

Tranches (R/N)	Taux d'imposition à appliquer sur la tranche correspondante
Jusqu'à 11.497 €	0 %
De 11.497 € à 29.315 €	11 %
De 29.315 € à 83.823 €	30 %
De 83.823 € à 180.294 €	41 %
> 180.294 €	45 %

R = Revenu imposable du foyer fiscal / N = Parts de quotient familial

**À noter :** Le barème de taxation à l'IFI, ainsi que les barèmes d'imposition aux droits de mutation à titre gratuit (donation/succession) ne sont pas revalorisés.

#### ❖ Augmentation de l'imposition des hauts revenus

##### ❖ Instauration de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR) :

Cette mesure **-applicable aux revenus perçus en 2025-** vise à renforcer l'équité fiscale en s'assurant que les contribuables les plus aisés contribuent à hauteur d'un minimum de 20 % de leurs revenus.

Elle s'applique aux foyers fiscaux dont le revenu fiscal de référence ajusté **dépasse 250 000 €** (pour une personne seule) ou **500 000 € (pour un couple soumis à imposition commune)**.

La CDHR est calculée comme la différence positive entre 20 % du revenu fiscal de référence ajusté et le montant total de l'impôt sur le revenu, de la Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (CEHR) et des prélèvements libératoires déjà acquittés au titre des revenus de l'année concernée.

- Autrement dit, si les impôts ne dépassent pas 20 % du revenu fiscal de référence, une contribution différentielle sera due afin d'atteindre une imposition minimale de 20 %.

La CDHR est calculée selon la formule suivante : **CDHR = 20% × RFRA – (IR + CEHR + PL)**

Où :

**RFRA** = Revenu Fiscal de Référence Ajusté

**IR** = Impôt sur le Revenu dû avant application des réductions et crédits d'impôt

**CEHR** = Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus

**PL** = Prélèvements forfaitaires déjà acquittés

- Un acompte de 95 % de cette contribution estimée devra être versé entre le 1<sup>er</sup> et le 15 décembre 2025.  
En cas de défaut, de retard ou d'erreur d'estimation de l'acompte, **une majoration de 20 % sera due.**

### ❖ **Alourdissement de la fiscalité de la location meublée non professionnelle (LMNP)**

C'est la réforme significative en immobilier qui impacte le régime de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP), notamment concernant **le traitement fiscal des amortissements lors de la cession du bien.**

L'objectif du législateur est de rétablir plus d'équité entre les différents modes de location et de réduire l'avantage de la location meublée non professionnelle

#### ▪ **Avant la réforme :**

Jusqu'au 31 décembre 2024, les propriétaires bénéficiant du statut LMNP pouvaient déduire des amortissements de leurs revenus locatifs, réduisant ainsi leur base imposable. Lors de la revente du bien, ces amortissements n'étaient pas réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable, offrant un avantage fiscal notable.

#### ▪ **Changement introduit par la Loi de finances 2025 :**

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les amortissements déduits au fil des années devront être réintégrés dans le calcul de la plus-value lors de la cession du bien.

Concrètement, le prix d'acquisition sera diminué du montant total des amortissements pratiqués, augmentant ainsi la plus-value imposable.

#### ➤ **Illustration chiffrée :**

Acquisition du bien : 200 000 €

Amortissements cumulés sur 10 ans : 50 000 €

Prix de vente : 300 000 €

- Avant la réforme, la Plus-value imposable était de : 300 000 € (prix de vente) - 200 000 € (prix d'achat) = 100 000 €
- Après la réforme :
  - Prix d'acquisition ajusté : 200 000 € - 50 000 € (amortissements) = 150 000 €
  - Plus-value imposable : 300 000 € - 150 000 € = 150 000 €

**À noter : Les résidences-services seniors et les résidences étudiantes sont exclues de ce dispositif de réintégration des amortissements.**

#### ❖ Prorogation de l'abattement pour les dirigeants partant à la retraite

Le gouvernement a décidé de **proroger jusqu'au 31 décembre 2031** le dispositif fiscal permettant aux dirigeants **partant à la retraite** de bénéficier **d'un abattement de 500 000 € sur la plus-value réalisée lors de la cession de leurs titres** (article 150-0 D ter du CGI).

*Initialement applicable aux cessions et rachats effectués jusqu'au 31 décembre 2024, cette prolongation vise à faciliter la transmission des entreprises en offrant un cadre fiscal incitatif aux dirigeants souhaitant céder leur société dans un contexte de départ à la retraite.*

Pour bénéficier de cet abattement, plusieurs conditions doivent être remplies, notamment la cession de l'intégralité des parts, actions ou droits détenus par le cédant dans la société concernée. De plus, la mesure couvre également les compléments de prix liés à ces opérations, sous réserve qu'ils soient perçus entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2031.

*En maintenant cet avantage fiscal, le gouvernement cherche à favoriser le renouvellement du tissu entrepreneurial tout en évitant une taxation trop lourde qui pourrait freiner les transmissions d'entreprises et pénaliser les dirigeants au moment de leur départ.*

#### **Application spécifique pour les jeunes agriculteurs :**

*S'agissant de cessions faites au profit de jeunes agriculteurs, l'abattement est porté à **600.000€***

*Cet abattement sera applicable en cas de cessions échelonnées, afin de soutenir les jeunes agriculteurs n'ayant pas la capacité financière pour effectuer la reprise de l'exploitation en une seule fois.*

#### ❖ Donation : Nouvel abattement de 100.000 € pour l'achat de la résidence principale

Afin d'encourager l'accession à la propriété et la rénovation énergétique des logements, La loi de Finances pour 2025 a créé, sous conditions, un **nouvel abattement spécifique aux dons de sommes d'argent dans un cadre familial** (article 790 A bis du CGI).

##### ▪ **Les conditions de ce nouvel abattement :**

Ce dispositif permet aux donateurs **de transmettre jusqu'à 100 000 € par bénéficiaire**, avec une limite globale de 300 000 € par donataire, sans imposition, à condition que :

- Les fonds soient utilisés **dans les six mois** pour l'acquisition d'un logement neuf <sup>1</sup> destiné à la résidence principale du bénéficiaire ou à sa rénovation énergétique ;
- Ce logement doit constituer pendant au moins 5 ans la résidence principale du donataire, ou la résidence principale d'un locataire pendant 5 ans

▪ **Qui peut bénéficier de cet abattement ?**

Le donataire peut être un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, ou à défaut d'une telle descendance, un neveu ou une nièce.

▪ **Quel est son montant ?**

L'exonération est doublement encadrée puisqu'elle s'applique **dans la limite de 100 000 euros par donateur à un même donataire et de 300 000 euros par donataire.**

Ainsi un enfant peut seulement recevoir de ses deux parents et d'un seul de ses oncles.

- **Cet abattement se cumule avec les autres abattements disponibles**, tels que les abattements de droit commun applicables selon le lien de parenté entre donateur et donataire (100 000 euros entre parent et enfant, ou 31 865 euros entre grand-parent et petit-enfant, articles 779 et 790 B du CGI) ou l'abattement pour don familial de sommes d'argent sous conditions d'âges (31 865 euros, article 790 G du CGI).
- Ainsi, un parent âgé de moins de 80 ans, n'ayant jamais consenti de donation à son enfant majeur pourra transmettre sans fiscalité jusqu'à 231 865 euros :
  - 100 000 € d'abattement temporaire de l'article 790 A bis du CGI,
  - 31 865 € d'abattement spécifique au don de sommes d'argent (Art 790 G du CGI),
  - 100 000 € d'abattement de droit commun applicable entre parent et enfant de l'article 779 du CGI.

Cette mesure favorable est temporaire, puisqu'elle concerne les **donations réalisées jusqu'au 31 décembre 2026.**

❖ **Mesures diverses**

❖ **Allongement de la prescription fiscale en cas de fausse domiciliation fiscale :**

**Le droit de reprise de l'Administration est allongé à 10 ans** en vue d'une remise en cause d'une **fausse domiciliation fiscale à l'étranger.**

En pratique, il s'exercera donc jusqu'à la fin de la dixième année qui suit celle au titre de laquelle l'imposition est due lorsqu'une personne physique se prévaut d'une fausse domiciliation fiscale à l'étranger.

*Cette modification fait suite à un amendement témoignant de la difficulté pour l'Administration de mener des investigations approfondies dans le délai de droit commun initialement imparti de 3 ans pour remettre en cause la fausse domiciliation.*

<sup>1</sup> Logement achevé depuis moins de 5 ans

*L'allongement du délai vise à permettre aux services fiscaux de disposer du temps nécessaire à l'établissement de la domiciliation réelle du contribuable.*

**Ce droit de reprise devrait s'appliquer en matière d'impôt sur le revenu, d'impôt sur la fortune immobilière et de droits de mutation à titre gratuit.**

#### ❖ **Augmentation des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**

La Loi de finances autorise les départements à augmenter de 0,5 % les droits de mutation à titre onéreux (DMTO), communément appelés « frais de notaire ».

Concrètement, pour un bien immobilier ancien, le taux des DMTO **passerait de 4,5 % à 5 % du prix d'achat.**

**Bien que facultative**, cette augmentation devrait être adoptée par de nombreux départements confrontés à des contraintes budgétaires accrues.

Cette mesure, applicable du 1<sup>er</sup> avril 2025 au 31 mars 2028, vise à compenser les efforts budgétaires demandés aux collectivités territoriales.

Toutefois, les primo-acquisitions d'une valeur < à 250 000 € ne seront pas impactées par cette possible augmentation, afin de ne pas pénaliser les ménages accédant pour la première fois à la propriété.

#### ❖ **Contribution exceptionnelle sur les bénéfiques des grandes entreprises**

La loi de finances 2025 instaure une **contribution exceptionnelle temporaire** sur les bénéfiques des grandes entreprises, dont le chiffre d'affaires excède 1 milliard d'euros.

- Pour les entreprises dont le CA est < à 3Md€ : la contribution est de 20,6% du taux d'IS . Le taux d'IS passe de 25 à **30,15%**
- Pour les entreprises dont le CA est > à 3Md€ : la contribution est de 41,2% du taux d'IS. Le taux d'IS passe de 25 à **35,3%**

.....

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.*