



LOI DE FINANCES 2025

LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS PATRIMONIALES

✓ Impôt sur le revenu

Afin de tenir compte de l'inflation, les différentes tranches du barème de l'impôt sur les revenus perçus en 2024 seraient **revalorisées de 1,8%**. Mesure avantageuse pour les foyers imposés.

Fraction du revenu par part	Taux applicable
Jusqu'à 11.497 €	0%
De 11.498 à 29.315 €	11%
De 29.316 à 83.823 €	30%
De 83.824 à 180.294 €	41%
Au-delà de 180.294 €	45%

Une **contribution différentielle sur les plus hauts revenus (CDHR)** est créée pour un an. Elle vise les personnes dont le revenu fiscal annuel dépasse 250.000 € pour un célibataire et 500.000 € pour un couple et dont le taux d'impôt sur le revenu est inférieur à 20%.

✓ Donation familiale pour acquisition / rénovation immobilière

Un abattement temporaire est créé pour les dons destinés à financer **l'achat, la construction ou la rénovation d'un logement**. Une mesure effective jusqu'au 31 décembre 2026.

Les **dons en numéraire** réalisés en pleine propriété en faveur d'un enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant ou, en l'absence de tels descendants, d'un neveu ou d'une nièce sont exempts de droits de mutation à titre gratuit jusqu'à **100.000 € par donateur à un même donataire**, et jusqu'à **300.000 € par donataire**.

Le donataire doit **utiliser les fonds reçus dans les six mois** suivant le don pour l'acquisition d'un **logement neuf ou en l'état futur d'achèvement** ou à certains **travaux de rénovation énergétiques** effectués dans son habitation principale.

Il doit **conserver le bien** comme **résidence principale** ou le louer à usage d'habitation principale **pendant au moins cinq ans**. En cas de mise en location, le bail ne peut être établi avec un membre du foyer fiscal du bénéficiaire.

Sont exclues les dépenses pour lesquelles le bénéficiaire a déjà bénéficié d'un crédit d'impôt pour service à la personne, d'une déduction de charges pour le calcul de l'impôt sur le revenu, ou de MaPrimeRenov.

✓ Plus-value de cession des biens immobiliers loués en LMNP

Les contribuables relevant du régime de la location meublée non professionnelle (LMNP) peuvent, sous conditions, déduire de leurs recettes locatives imposables les amortissements afférents au logement loué. Les revenus sont donc exonérés d'impôt sur une longue période.

Ces amortissements n'étaient pas déduits du prix d'acquisition pour calculer la plus-value lors de la cession du logement. Désormais, ils le seront donc la plus-value se trouve majorée d'autant. Les abattements pour durée de détention resteraient applicables (exonération totale au-delà de 30 ans de détention).

Des exceptions sont prévues : résidences étudiantes, résidences pour les jeunes actifs, ou pour les personnes de plus de 65 ans, établissements médico-sociaux pour personnes âgées ou handicapées (dont les résidences services agréées et les logements en accueil familial), établissements délivrant des soins de longue durée et comportant un hébergement pour personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien.

Sont concernées les cessions réalisées **à compter de la promulgation de la loi de finances**.