

Loi de Finances 2025 : Ce qui change pour vous

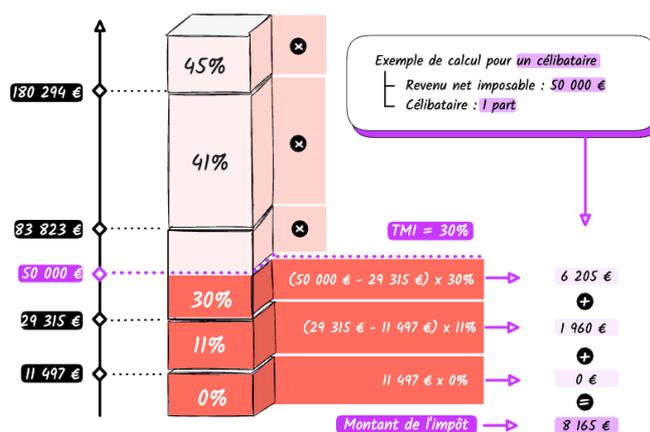
Après des mois de débats et de rebondissements politiques, la Loi de Finances 2025 est enfin adoptée. Si quelques bonnes nouvelles émergent, elles sont largement éclipsées par une série de hausses d'impôts et de taxes. Le secteur immobilier, et notamment la location meublée, est particulièrement touché.

Les (rares) bonnes nouvelles

Revalorisation du barème d'imposition (+1,8 %)

L'impôt sur le revenu étant progressif, ce barème est réévalué chaque année pour suivre l'inflation. En 2025 :

- Si votre salaire **n'a pas augmenté d'au moins 1,8 %**, votre impôt baissera légèrement.
- Si votre salaire a suivi cette hausse, votre imposition restera stable.



Retour du Prêt à Taux Zéro (PTZ) jusqu'en 2027

Le **PTZ est prolongé et élargi à tout le territoire**, permettant aux primo-accédants d'obtenir un prêt sans intérêts pour financer jusqu'à **40 %** de leur achat immobilier dans le neuf.



AUSCULTATIO • CLARITAS • HONESTATUS

Marche de Bretagne

VOTRE RÉSEAU NATIONAL DE CONSEILLERS INDÉPENDANTS

L'ASSURANCE À SES LETTRES DE NOBLESSE

Exonération des dons familiaux pour l'achat d'une résidence principale

Les parents et grands-parents pourront transmettre jusqu'à **100 000 €** (plafond de **300 000 € par bénéficiaire**) sans taxation, à condition que l'argent soit utilisé pour l'achat d'une résidence principale, et que celle-ci soit conservée **au moins 5 ans**.

Les (nombreuses) mauvaises nouvelles

Nouvelle surtaxe pour les hauts revenus

Le gouvernement instaure une **contribution minimale de 20 %** pour les foyers fiscaux :

- **Seuils** : 250 000 € pour un célibataire, 500 000 € pour un couple.
- **Objectif** : limiter l'impact des niches fiscales et des régimes spécifiques sur les très hauts revenus.

Hausse des "frais de notaire" (+0,5 %)

Il s'agit en réalité d'une augmentation des **Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO)**, qui passent de **4,5 % à 5 %**. Cela renchérit les coûts d'acquisition des biens immobiliers.

Nouvelle surtaxe exceptionnelle sur les grandes entreprises

Les entreprises réalisant plus d'**1 milliard d'euros de chiffre d'affaires** seront soumises à une surtaxe temporaire sur leurs bénéfices.

Hausse des taxes sur les transactions financières

- **Taxe Tobin** (sur les transactions boursières) : elle passe de **0,3 % à 0,4 %**.
- **Nouvelle taxe sur les rachats d'actions** : les entreprises de plus de 1 milliard de CA seront taxées lorsqu'elles rachètent leurs propres actions (une pratique courante pour faire grimper le cours en bourse).

Forte hausse des taxes sur les billets d'avion

- La taxe dite "Chirac" passe de **2,63 € à 7,40 €** sur un vol intra-européen en classe économique.
- Les vols long-courriers et les classes premium seront encore plus impactés.



AUSCULTATIO • CLARITAS • HONESTATUS

Marche de Bretagne

VOTRE RÉSEAU NATIONAL DE CONSEILLERS INDÉPENDANTS

L'ASSURANCE À SES LETTRES DE NOBLESSE

Immobilier : Un coup dur pour la location meublée (LMNP)

Le statut de **Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)**, très avantageux jusqu'à présent, subit une réforme importante.

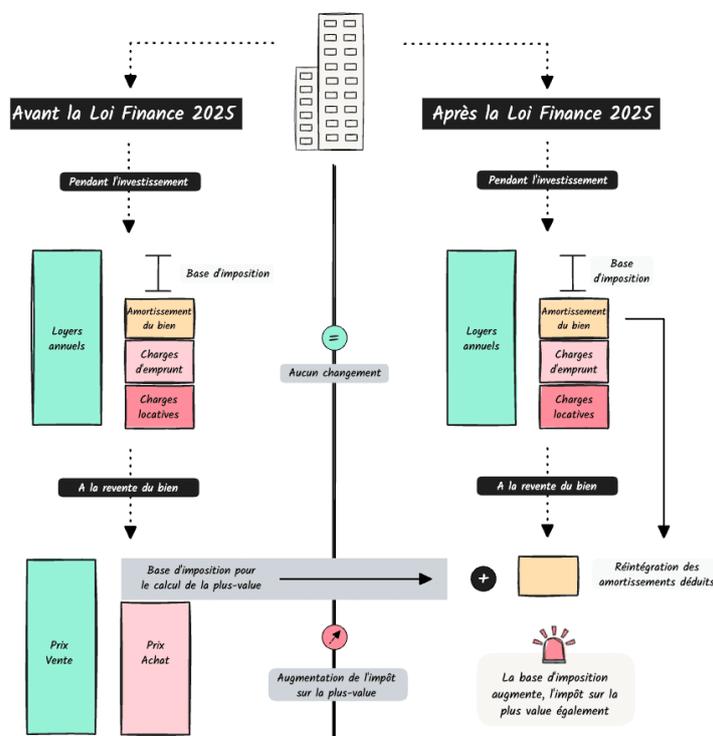
Fin de l'avantage fiscal sur la plus-value

Jusqu'ici, le LMNP permettait de cumuler deux atouts fiscaux :

- Réduction de l'imposition sur les loyers** grâce à l'amortissement du bien.
- Optimisation de la fiscalité sur la plus-value** à la revente, car ces amortissements n'étaient pas réintégrés dans son calcul.

Changement majeur en 2025 :

Désormais, les amortissements déduits seront **pris en compte dans le calcul de la plus-value**, ce qui augmentera l'impôt dû lors de la revente.



AUSCULTATIO • CLARITAS • HONESTATUS

Marche de Bretagne

VOTRE RÉSEAU NATIONAL DE CONSEILLERS INDÉPENDANTS

L'ASSURANCE À SES LETTRES DE NOBLESSE

Réduction des avantages du régime micro-BIC

Le régime **micro-BIC**, qui permettait aux loueurs en meublé de bénéficier d'un abattement forfaitaire généreux sur les revenus locatifs, est **durci** :

- **Location meublée longue durée** (résidence principale du locataire) : **aucun changement**.
- **Location saisonnière non classée (Airbnb, locations non classées)** : **abattement et seuils réduits**.
- **Meublés de tourisme et chambres d'hôtes classés** : **abattement et seuils réduits également**.

	Avant la Loi Finance 2025		Après la Loi Finance 2025
Locations meublées longue durée			
Seuil de loyers annuels pour bénéficier du régime micro-BIC	77 700 €	=	77 700 €
Abattements du régime micro-BIC	50%	=	50%
Locations meublées non classées (type Airbnb)			
Seuil de loyers annuels pour bénéficier du régime micro-BIC	77 700 €	↓	15 000 €
Abattements du régime micro-BIC	50%	↓	30%
Locations meublées classées (meublés de tourisme et chambres d'hôte)			
Seuil de loyers annuels pour bénéficier du régime micro-BIC	188 700 €	↓	77 700 €
Abattements du régime micro-BIC	71%	↓	50%

L'objectif est clair : limiter l'attrait fiscal des locations meublées et favoriser le marché locatif classique.

Un rappel : La fiscalité n'est jamais figée

Le **PLF 2025** rappelle aux investisseurs une règle essentielle : **les dispositifs fiscaux évoluent et peuvent être revus à tout moment**.

- Les avantages dont bénéficient certains placements aujourd'hui peuvent être **robotés ou supprimés demain**.
- L'immobilier meublé, autrefois favorisé, devient une **cible fiscale**. D'autres dispositifs pourraient suivre la même trajectoire.
- Miser uniquement sur une niche fiscale peut être risqué : mieux vaut **diversifier ses investissements** pour limiter l'exposition aux aléas législatifs.



AUSCULTATIO • CLARITAS • HONESTATUS

Marche de Bretagne

VOTRE RÉSEAU NATIONAL DE CONSEILLERS INDÉPENDANTS

L'ASSURANCE À SES LETTRES DE NOBLESSE

Conclusion : Anticipez et adaptez votre stratégie

Avec ces nouvelles mesures, les investisseurs devront **réévaluer leurs choix** et privilégier des solutions moins sensibles aux évolutions fiscales. La fiscalité ne doit pas être **la seule motivation** d'un investissement, mais plutôt **un élément secondaire** d'une stratégie bien pensée.



AUSCULTATIO • CLARITAS • HONESTATUS

Marche de Bretagne

VOTRE RÉSEAU NATIONAL DE CONSEILLERS INDÉPENDANTS

L'ASSURANCE À SES LETTRES DE NOBLESSE