



L'ESSENTIEL DE LA LOI DE FINANCES POUR 2025

Propriété

➤ Réouverture du PTZ pour les maisons individuelles neuves

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété. Il permet à des ménages à revenus modestes et intermédiaires d'acquérir leur première résidence principale et est accordé, notamment, sous conditions de ressources.

Le PTZ peut être délivré pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, en fonction de la nature et des caractéristiques du projet, de son coût, de la localisation du logement.

Pour un logement neuf, le PTZ pouvait être délivré en zone A ou B1, à condition que le logement soit situé dans un bâtiment d'habitation collectif (au sens de CCH : L.111-1, 6°).

- Pour les offres de prêts émises entre le 1^{er} avril 2025 (premier jour du deuxième mois suivant la promulgation de la loi) et le 31 décembre 2027, la loi de finances modifie les conditions de distribution du PTZ neuf. Le PTZ peut désormais être accordé pour l'acquisition d'un logement neuf sur tout le territoire, qu'il s'agisse d'un projet en habitat collectif ou individuel.

Amélioration de l'habitat

➤ Modification des travaux éligibles à la TVA à taux réduit

- La loi de finances prévoit que sont exclues du taux réduit de TVA la fourniture ou l'installation d'une chaudière susceptible d'utiliser des combustibles fossiles tant pour les prestations (5,5 %) que les travaux (10 %) à compter du 1^{er} mars 2025, à l'exception des opérations ayant fait l'objet d'un devis daté, accepté par les deux parties et ayant donné lieu à un acompte encaissé avant le 1^{er} mars 2025.

Par ailleurs, les installations photovoltaïques inférieures à 3 kilowatt-crête (kWc) étaient soumises à une TVA de 10 %. Au-delà, la TVA applicable était de 20 %.

- La loi de finances modifie, à compter du 1^{er} octobre 2025, la TVA applicable aux installations photovoltaïques en appliquant le taux de TVA réduit de 5,5 % aux travaux de livraison et d'installation d'équipements de production photovoltaïque d'une puissance inférieure ou égale à 9 kilowatt-crête associés à un dispositif de stockage ou de pilotage de la consommation.
- Enfin, une simplification des formalités pour le bénéfice de la TVA à taux réduit a également été adoptée.

Investissement locatif

➤ Plus-values immobilières : une taxation accrue pour les loueurs en meublé

A l'occasion de la cession d'un bien immobilier d'un patrimoine privé, le propriétaire est redevable de la taxe sur les plus-values immobilières lorsque le prix de cession est supérieur au prix d'acquisition.

Pour rappel, la taxe sur les plus-values immobilières privées s'applique dès lors que le contribuable imposable :

- exerce une activité non professionnelle ;
- et réalise des plus-values à titre occasionnel lors de la cession d'immeubles (ou de droits relatifs à l'immeuble, ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière).

Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Toutefois, le prix d'acquisition peut être majoré sur justificatif de certains frais et dépenses limitativement énumérés par la loi, afin de diminuer la plus-value taxable.

- La loi de finances prévoit, à compter du 15 février 2025 (lendemain de sa promulgation), que le montant des amortissements admis en déduction des biens donnés en location (ou mis à disposition sous toute autre forme), minore le prix d'acquisition, sauf pour les biens (ou les droits relatifs à ces biens) situés dans les résidences et foyers destinés aux étudiants, personnes âgées, handicapées ou nécessitant une surveillance médicale permanente.
- La loi de finances précise également que ne seront pas inclus dans la minoration du prix d'acquisition, les amortissements constitutifs de dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, d'amélioration ou de démolition prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

Ces minorations auront pour effet d'augmenter la plus-value taxable des bailleurs louant leur bien en meublé et soumis au régime réel d'imposition.

➤ Reconduction du dispositif Loc'Avantages

Dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, "Loc'Avantages" permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre, sous conditions, jusqu'à 65 % des revenus bruts du logement.

Ce dispositif s'appliquait aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah entre le 1^{er} avril 2022 et le 31 décembre 2024.

- La loi de finances proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027

➤ Droits de mutation à titre onéreux

Les Droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sont dus par l'acquéreur sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers. Ils comprennent :

- les droits d'enregistrement ;
- la Taxe de publicité foncière (TPF).

Le montant des DMTO résulte du montant de la taxe principale à laquelle s'ajoute, selon le cas, une ou des taxes additionnelles. Le montant de la taxe principale dépend du taux applicable auquel peut y être appliqué un abattement ou une réduction. Par ailleurs, le taux des DMTO varie selon que l'opération réalisée entre dans le régime général ou dans le régime spécial.

Pour le régime général, le taux des DMTO est fixé par principe à 3,80 % du montant de la transaction. Toutefois, chaque année, les conseils départementaux peuvent modifier, par délibération, le taux des DMTO exigibles dès lors qu'il reste compris entre 1,20 % et 4,50 %.

- **La loi de finances relève le plafond maximal autorisé du taux des DMTO de 4,5 % à 5 % pour les actes passés et les conventions conclues entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028. Cependant, pour les primo-accédants, la loi de finances impose aux départements qui souhaitent relever le taux des DMTO à 5 %, un plafond maximum à 4,5 % dès lors que le bien à acquérir est destiné à l'usage de résidence principale.**
- **Dans ce cas, les nouveaux taux prendront effet progressivement en fonction de la date de notification des délibérations, jusqu'au 1^{er} janvier 2028.**
- **Enfin, la loi de finances donne la possibilité aux départements de fixer un taux réduit ou une exonération pérenne en faveur des primo-accédants si l'acquéreur prend l'engagement d'affecter le bien exclusivement et de manière continue à l'usage de sa résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans à compter de son acquisition. Dans certains cas, qui seront précisés dans un décret à paraître, le respect de cet engagement ne sera pas exigé.**

➤ Taxe foncière : abattements et QPV

Les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) permettent le bénéfice d'avantages fiscaux. Pour le bénéfice de l'abattement spécial de 30 % de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en zone QPV, une convention, relative à l'entretien et à la gestion du parc locatif, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, doit être annexée au contrat de ville. Cette convention doit être signée par :

- un organisme (Hlm ou Société d'économie mixte) ;
- la commune ;
- l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ;
- le représentant de l'État dans le département.

Pour bénéficier de cet abattement spécial, le bénéficiaire doit en faire une déclaration auprès de l'administration fiscale avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention.

- **Au titre de l'année 2025, la loi de finances donne la possibilité de signer la convention et d'adresser la déclaration au service des impôts du lieu de situation des biens au plus tard le 31 mars 2025 pour l'application de l'abattement en Hexagone.**
- **Par ailleurs, la loi de finances met en cohérence le calendrier de renouvellement de la liste des QPV avec celui des contrats de ville défini par le décret du 15 novembre 2024. Ainsi, la liste des QPV sera renouvelée le 1^{er} janvier 2030, puis tous les six ans.**

➤ Valeur locative des locaux d'habitation à caractère exceptionnel

La valeur locative d'un local sert d'assiette pour le calcul des impôts locaux.

Depuis 2020, pour les locaux d'habitation à caractère exceptionnel – catégorie comprenant la plupart des monuments historiques (classés ou inscrits) situés en zone rurale – la valeur locative est déduite de la valeur vénale en appliquant un taux de 8 %. En cas d'augmentation rapide de la valeur vénale, la valeur locative de ces biens augmentait dans les mêmes proportions.

La loi de finances limite la variation de la valeur locative de ces biens à la variation des valeurs locatives des locaux d'habitation à l'échelle nationale.

1^{ER} janvier 2025: Entrée en vigueur du réhaussement du seuil de décence énergétique. Pour les contrats conclus ou renouvelés, le logement devra être classé entre A et F d'un diagnostic de performance énergétique. Les propriétaires de logements loués classés G peuvent se voir contraints de réaliser les travaux de rénovation énergétique.

6 janvier 2025 : Lorsque le bailleur d'un local d'habitation à usage de résidence principale entend délivrer un congé à son locataire motivé par la réalisation de travaux au sein de l'immeuble, il n'a pas à établir le caractère indispensable des travaux. Ainsi, la légitimité des travaux est justifiée lorsque le bailleur souhaite entreprendre une rénovation globale afin d'améliorer la rentabilité énergétique de l'immeuble ou l'acoustique des logements. Cour d'appel de Bordeaux : 6.1.25, n°22/05642

15 janvier 2025 : Publication par l'Insee du dernier indice de référence des loyers (IRL). L'indice du 4^{ème} trimestre 2024 est chiffré à 144,64, il est en hausse de 1,82% par rapport à l'IRL du 4^{ème} trimestre 2023.

19 mars 2025: Le décret n° 2025-249 du 19 mars 2025 autorise le cumul du prêt à taux zéro (PTZ) pour l'accession à la propriété avec MaPrimeRénov' pour financer une rénovation d'ampleur.