

LE POINT SUR...

Les nouveautés en matière immobilière - Maj

Après une année 2024 déjà chargée en matière de nouveautés, la loi de finances 2025 est venue rebattre les cartes en matière de plus-values pour les locations meublées non professionnelles, mais aussi sur le remplacement de l'attestation des travaux dans les locaux d'habitation éligibles aux taux réduits et intermédiaires de TVA.

Aides et financements

Aides pour les propriétaires concernant la rénovation

Pour financer des travaux de rénovation énergétique, les pouvoirs publics ont mis en place au 1er janvier 2020 une aide financière sous forme d'une prime à la transition énergétique, versée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) : MaPrimeRénov'.

Ce dispositif se décline de la façon suivante :

- **MaPrimeRénov' (par geste) :**

- MaPrimeRénov' est accessible à tous les propriétaires, occupants ou bailleurs,
- le logement doit être construit depuis au moins 15 ans,
- le logement doit être occupé à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an). Les propriétaires bailleurs doivent s'engager sur l'honneur à louer leur bien en tant que résidence principale sur une durée d'au moins 6 ans,
- la prime est accordée pour la rénovation d'un ou plusieurs travaux intégrant obligatoirement l'installation d'un système de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire décarboné,
- le montant de la prime est modulé selon les revenus du foyer et la nature des travaux.

- **MaPrimeRénov' Parcours accompagné :**

- ce dispositif est accessible à tous les propriétaires occupants ainsi qu'aux propriétaires bailleurs aux revenus intermédiaires et supérieurs à partir du 1^{er} janvier, et à l'ensemble des propriétaires bailleurs à partir du 1^{er} juillet,
- le logement doit être construit depuis au moins 15 ans,
- le logement doit être occupé à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an) pendant une durée minimale de 3 ans. Les propriétaires bailleurs doivent s'engager sur l'honneur à louer leur bien en tant que résidence principale sur une durée d'au moins 6 ans,
- la prime est accordée pour des rénovations ambitieuses, c'est-à-dire des travaux devant permettre

un gain d'au moins 2 classes énergétiques sur le diagnostic de performance énergétique du logement, et incluant deux gestes d'isolation (toiture, fenêtre/menuiserie, sols ou murs). Elle est accessible quelle que soit l'étiquette énergétique du logement et quels que soient les revenus du ménage,

- le recours à un accompagnateur agréé « Mon Accompagnateur Rénov' » est obligatoire.

Les nus-propriétaires et les personnes morales ne sont éligibles ni à MaPrimeRénov' et ni à MaPrimeRénov' Parcours accompagné.

Concernant les emprunts immobiliers

Le prêt à taux zéro est prolongé jusqu'en 2027, il permet à un nombre important de primo-accédants de compléter leur crédit immobilier.

Pour bénéficier du prêt à taux zéro, le montant des revenus du contribuable doit être inférieur à un certain niveau. Ce dernier dépend de la commune de votre futur logement et du nombre de personnes destinées à occuper cette habitation.

L'administration met à disposition les simulateurs :

- **Calculer le montant du prêt à taux zéro (PTZ),**
- **Savoir si le prêt à taux zéro (PTZ) est possible dans votre commune.**

Le dispositif est scindé de la façon suivante :

Jusqu'au 31 mars 2025

Dans le cadre d'un achat « classique » d'un logement neuf (autrement dit un achat qui n'est pas effectué dans le cadre d'un bail réel solidaire, d'un contrat de location-accession à la propriété immobilière, etc.), pour bénéficier d'un PTZ, le futur domicile du contribuable doit se situer à la fois :

- **Dans un habitat collectif,**
- **Et dans une commune se trouvant en zone A, A bis, ou B1** (c-à-d dans une zone géographique qui se caractérise par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements).

A compter du 1^{er} avril 2025

Il est possible de bénéficier d'un PTZ pour l'acquisition d'une habitation neuve (achevée depuis moins de 5 ans) :

- **Qu'il s'agisse d'un logement au sein d'un habitat collectif ou d'une maison individuelle,**
- **Et sans condition de zone géographique.**

Prolongation des dispositifs Loc'Avantages et Denormandie

Le dispositif Loc'Avantages a été prolongé par la loi de finances 2025 jusqu'en décembre 2027. Ce programme offre aux bailleurs la possibilité de bénéficier d'avantages fiscaux dès lors qu'ils louent à des loyers plafonnés à destination de locataires aux revenus modestes pour une période minimale de 6 ans.

Pour aller plus loin :

Loc'Avantages : **louez abordable et bénéficiez d'une réduction d'impôt**

Le dispositif Denormandie propose également des avantages fiscaux aux propriétaires qui s'engagent à rénover un bien immobilier au moment de son acquisition, puis à le louer à des tarifs plafonnés, destinés à des locataires aux revenus modestes. Cependant, le bien doit être situé dans une ville éligible au dispositif (vous pouvez utiliser le simulateur du **service public**).

Les réductions sont fonction de la durée de location (6 ans : réduction de 12 % / 9 ans : réduction de 18 % / 12 ans : réduction d'impôt de 21 %).

Fin du dispositif Pinel

Pour bénéficier de ce dispositif, l'investissement éligible devait avoir été fait avant le 1^{er} janvier 2025.

Le numéro fiscal du logement est obligatoire sur le contrat de location

Date de mise en oeuvre

Le numéro fiscal d'un bien en location, aussi appelé numéro invariant fiscal du logement, doit obligatoirement figurer sur le bail. Cette disposition s'applique depuis le 1^{er} janvier 2024 en France métropolitaine et en Corse. Cette mesure concerne les baux signés à partir du 1^{er} janvier mais aussi les renouvellements de bail à compter de la même date. Il faut donc penser à transmettre ce numéro à l'agence immobilière lorsque le contribuable lui a confié la gestion de locative de son bien **Pour les départements d'outre-mer (Martinique, Guadeloupe, Guyane, Réunion, Mayotte), elle ne sera effective qu'à partir du 1^{er} janvier 2028.**

Logements concernés

Tout logement loué nu ou meublé à titre de résidence principale est concerné. En revanche cette obligations ne concerne pas :

- Les locations saisonnières,
- Les baux mobilité,
- Les baux commerciaux.
- Les colocations formalisées par plusieurs contrats entre chacun des colocataires et le bailleur,
- Les autres conventions d'occupation précaire.

Obtention du numéro fiscal

Se rendre sur l'espace personnel du site des impôts puis sur l'onglet « Bien immobiliers » et y identifier le logement. Une fois celui-ci identifié cliquer sur « consulter ». **Le numéro fiscal du local apparaît sur la 1^{ère} ligne de la page suivante : un nombre composé de 12 chiffres (les deux premiers correspondent au numéro de département).**

Taxes et fiscalité

Une nouvelle hausse de la taxe foncière

Ces dernières années ont été marquées par des hausses de taxe foncière : 3,4 % en 2022, 7,1 % en 2023, puis 3,9 % en 2024. Les données publiées par l'INSEE, basées sur l'inflation de novembre 2024, confirment une augmentation des bases locatives à 1,7 %.

Les logements à usage locatif situés en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte ou à La Réunion dont la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties a été réduite de 30 % en application du XIX du présent article pour les impositions dues au titre de l'année 2024 bénéficient de ce même abattement pour les impositions établies au titre de l'année 2025.

Extension de la taxe sur les logements vacants (TLV) et de la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)

À compter de 2024, la TLV et la THRS, applicables antérieurement dans les zones tendues, vont désormais être pratiquées dans davantage de communes présentes dans le décret du 25 août 2023.

Pour consulter la liste : **Liste des communes**

Abattement exceptionnel de plus-value en zones tendues

La loi de finances de 2024 a instauré un abattement de 60 % pour la vente de biens situés en zones tendues, à condition que l'acquéreur s'engage à construire sur le terrain (après destruction s'il y a des constructions) un bâtiment d'habitation collectif dans un délai de 4 ans à partir de son acquisition.

Entre autres conditions, la promesse de vente doit être signée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025, et réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année.

Prorogation de l'exonération d'impôt lors de la location d'une partie de sa résidence principale

La loi de finances 2024 a prorogé l'exonération d'imposition sur les loyers perçus pour la location d'une partie de la résidence principale jusqu'au 31 décembre 2026. En 2025, les plafonds annuels d'éligibilité s'élèvent à 213 € par m2 de loyer hors charges en Île-de-France et à 157 € dans les autres régions.

La location d'une chambre d'hôtes dans sa résidence principale bénéficie d'une exonération tant que le revenu annuel de cette activité ne dépasse pas 760 € jusqu'au 31 décembre 2026.

Le déficit foncier imputable doublé pour les travaux de rénovation énergétiques de 2023, 2024 et 2025

La limite annuelle d'imputation sur le revenu global des déficits fonciers est revalorisée à

21 400 € pour les dépenses déductibles de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de sortir du statut de « passoire thermique ».

La mise en place de ces travaux doit permettre à un bien classé de passoire thermique de passer d'une classe énergétique E, F ou G de l'audit énergétique, à une classe A, B, C ou D. (Se référer à la fiche Le point sur... audit énergétique).

Ce dispositif s'applique dans les conditions suivantes :

- Justifier de l'acceptation d'un devis intervenue à compter du 5 novembre 2022,
- Dépenses effectuées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

À savoir : l'intérêt du doublement d'imputation des déficits fonciers est à étudier au cas par cas selon les spécificités du foyer concerné, il peut s'avérer dans certains cas que ce dispositif génère plus d'impôts à payer.

Régimes de TVA applicable aux locations meublées et à la parahôtellerie en 2025

En application de l'article 261 D du CGI :

- La location meublée dépourvue de services annexes est toujours exonérée de TVA sans possibilité d'option,
- L'activité para-hôtelière est assujettie à la TVA dans les conditions de droit commun.

Un contribuable respectant les seuils de chiffre d'affaires peut ainsi prétendre au bénéfice du régime de la franchise en base.

Durée de séjour proposé	Durée de la prestation d'hébergement	Proposition de 3 des 4 services démontrant le caractère para-hôtelier de l'activité et donc l'assujettissement à la TVA						Assujettissement à la TVA
		Réception de la clientèle	Nettoyage des locaux		Fourniture du linge de maison		Fourniture du petit-déjeuner	
			Présomption	De droit	Présomption	De droit		
Séjours touristiques de courte durée	Moins d'une semaine	Ce service n'est pas requis de manière permanente et peut être réalisé par voie électronique. Toujours mis en œuvre	Si effectué au début du séjour	Proposition de service pendant le séjour	Si renouvelé au début du séjour-	Proposition de service pendant le séjour	La fourniture du petit déjeuner est caractérisée dès lors qu'elle est proposée selon les usages professionnels. La simple mise à disposition de distributeurs n'est pas suffisante	L'assujettissement à la TVA se trouve ainsi présumé
Séjours touristiques de courte durée	De 1 sem à max 30j		Pas de présomption		Pas de présomption			
Séjour proposé pour plus de 30 jours	De plus de 30 jours							

La fiscalité sur l'activité des locations de meublés

Après la multiplication des cas en 2024, le législateur est venu simplifier les régimes concernés, en réduisant le nombre de cas possible et le nombre d'abattement forfaitaire.

Le seuil d'application du régime micro-BIC pour les activités de location de meublés de tourisme classés et de chambres d'hôtes est abaissé de 188 700 € à 77 700 €. L'abattement forfaitaire pour frais est également abaissé de 71 % à 50 %. L'abattement supplémentaire de 21 % applicable, sous certaines conditions, aux loueurs de meublés de tourisme classés est quant à lui supprimé.

Modifications du régime micro de la location d'habitation							
Années de perceptions des revenus	Catégorie de bien	Meublé					Non meublé
	Régime	Micro-BIC					Micro-foncier
	Statut / classement	Meublé de longue durée	Chambre d'hôtes	Tourisme		Non classé	
				Classé			
2024	Limites de CA annuel	< 77 700 €	< 188 700 €	En zone non tendue et CA < 15 000 €	En zone tendue et x < 188 700 € ou en zone tendue et 15 000 € < x < 188 700 €	< 15 000 €	< 15 000 €
	Abattement forfaitaire pour charges	50 %	71 %	92 %	71 %	30 %	30 %
2025	Limites de CA annuel	< 77 700 €				< 15 000 €	< 15 000 €
	Abattement forfaitaire pour charges	50 %				30 %	30 %

La fiscalité des plus-values des locations meublées non professionnelles

La loi de finance 2025 réintègre des amortissements préalablement déduits dans l'assiette de la plus-value imposable réalisée lors de la cession de locaux exploités en LMNP.

Toutefois, cette réforme ne s'applique pas aux types de logements ci-dessous :

- Résidences universitaires (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 631-12),
- Résidences-services « seniors » (habitations autonomes bénéficiant de services spécifiques, Code de la construction et de l'habitation, art. L. 631-13),

- Établissements sociaux ou médico-sociaux (Code de l'action sociale et des familles, art. L. 312-1),
- Maisons de retraite médicalisées (Code de la santé publique, art. L. 6143-5).

Cette réforme est applicable pour les cessions à compter du 16 février 2025.

Par ailleurs, ce nouveau mode de calcul de la plus-value ne vient pas modifier les règles d'exonération des plus-values pour les particuliers pour durée de détention :

Durée de détention	Taux d'abattement par année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Jusqu'à la 5 ^{ème} année	0,00 %	0,00 %
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6,00 %	1,65 %
22 ^{ème} année révolue	4,00 %	1,60 %
Au-delà de la 22 ^{ème} année	Exonération	9,00 %
Au-delà de la 30 ^{ème} année		Exonération

Annexe 1 : Exemple de calcul de la plus-value

Hypothèses

Valeur d'acquisition du bien :	400 000 €
Amortissements pratiqués :	200 000 €
Durée de détention :	10 ans
Valeur de vente :	600 000 €

Calcul

Réintégration des amortissements :

Prix d'acquisition ajusté : $400\,000\text{ €} - 200\,000\text{ € (amortissements)} = 200\,000\text{ €}$

Plus-value brute = $600\,000\text{ €} - 200\,000\text{ €} = 400\,000\text{ €}$

Abattement pour durée de détention :

- Abattement pour l'impôt sur le revenu (6 % à compter de la 6^{ème} année soit ici 30 %) :
 - Abattement IR = $400\,000\text{ €} \times 30\% = 120\,000\text{ €}$
 - Plus-value imposable pour l'IR = $400\,000\text{ €} - 120\,000\text{ €} = 280\,000\text{ €}$
- Abattement pour les prélèvements sociaux (1,65 % à compter de la 6^{ème} année soit ici 8,25 %) :
 - Abattement prélèvements sociaux = $400\,000\text{ €} \times 8,25\% = 33\,000\text{ €}$
 - Plus-value imposable pour les prélèvements sociaux = $400\,000\text{ €} - 33\,000\text{ €} = 367\,000\text{ €}$

Calcul des impôts et prélèvements sociaux :

- Impôt sur le revenu (taux de 19 %) : $280\,000\text{ €} \times 19\% = 53\,200\text{ €}$
- Prélèvements sociaux (taux de 17,2 %) : $367\,000\text{ €} \times 17,2\% = 63\,124\text{ €}$

Total des impôts après la réforme :

Total = 53 200 € (IR) + 63 124 € (prélèvements sociaux) = 116 324 €

Une surtaxe de 2 à 6 % s'applique également aux plus-values supérieures à 50 000 €. Enfin, les particuliers bénéficient d'un abattement pour durée de détention pour chacune de ces taxes. Un bien doit être conservé 22 ans pour être exonéré d'IR, 30 ans pour être également exonéré de prélèvements sociaux.