



Nouvelles mesures et évolutions de la fiscalité patrimoniale en 2025

I. Principales mesures fiscales issues de la loi de finances pour 2025

- **Revalorisation des tranches du barème (+1,8%)** pour tenir compte de l'inflation :
 - Jusqu'à 11 497 € : **0%**
 - 11 498 € – 29 315 € : **11%**
 - 29 316 € – 83 823 € : **30%**
 - 83 824 € – 180 294 € : **41%**
 - Au-delà de 180 295 € : **45%**
- **Prorogation de l'abattement fiscal pour départ à la retraite** : l'abattement fixe de 500 000 € pour les plus-values de cession de titres par un dirigeant partant à la retraite (CGI art. 150-0 D ter) est prolongé jusqu'au 31 décembre 2031.
- **Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR)** : un filet fiscal de 20% d'imposition minimale est instauré pour les contribuables ayant un revenu fiscal de référence supérieur à :
 - **250 000 €** pour une personne seule,
 - **500 000 €** pour un couple marié ou pacsé.

Les revenus exceptionnels (plus-values mobilières) seront pris en compte à **hauteur de 25%** pour éviter une imposition excessive lors d'une cession. La contribution différentielle est due si l'impôt payé (IR, PFU et CEHR) est inférieur à 20% du revenu de référence du foyer fiscal.

Cette mesure s'appliquerait aux revenus 2025 et 2026. Toutefois, sa mise en œuvre révèle un impact inégal selon la nature des revenus : les contribuables ayant des revenus courants élevés soumis au barème progressif (revenus d'activités ou revenus fonciers) sont peu affectés, tandis que ceux percevant d'importants revenus passifs (comme des dividendes soumis au PFU) voient leur imposition significativement augmenter.

***Exemple** : un couple avec un revenu fiscal de référence de 700 000 € (salaire de 300 000 € et plus-values de 400 000 €) ne sera pas concerné, avec un taux d'imposition de 20,35%.*

En revanche, un couple avec un revenu fiscal de référence de 600 000 € (salaire de 200 000 € et plus-values de 400 000 €) devra s'acquitter de 9 078 € de CDHR, son taux d'imposition étant inférieur à 20%.

- **Locations meublées non professionnelles et reprise des amortissements**

À compter de la promulgation de la loi de finances pour 2025, les amortissements pratiqués pendant la période de location meublée seront déduits du prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value immobilière des particuliers. Cette mesure s'applique aux biens toujours en location meublée au moment de la cession, ainsi qu'à ceux qui l'ont été par le passé, par exemple en cas de passage en location nue.

Toutefois, certaines catégories de logements sont exclues de cette mesure, notamment les résidences étudiantes, les logements destinés aux personnes en formation, les résidences seniors, les établissements accueillant des personnes handicapées et les EHPAD.

L'amortissement déduit fiscalement au titre des BIC vient réduire le prix de revient du bien, ce qui augmente mécaniquement la plus-value imposable. L'exonération totale de l'impôt sur le revenu reste atteinte après 23 ans, et celle des prélèvements sociaux après 30 ans.

***Exemple** : un propriétaire ayant acquis un bien pour 250 000 € (dont 200 000 € de bâti amortissable) et le louant en meublé pendant 10 ans avec un amortissement annuel de 10 000 €, revend ce bien 350 000 €. Avec la nouvelle règle, les amortissements cumulés de 100 000 € réduisent le prix d'acquisition, portant la plus-value imposable de 43 750 € à 143 750 €, ce qui entraîne une augmentation significative de l'impôt dû, avec un impact potentiel de la taxe sur les plus-values élevées.*

- **Nouvel abattement pour dons de sommes d'argent avec réinvestissement**

Un abattement exceptionnel est introduit pour les dons d'argent consentis en pleine propriété à un enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant ou, en l'absence de descendance, à un neveu ou une nièce. Cet abattement est limité à 100 000 € par donateur et par donataire, avec un plafond global de 300 000 € par donataire.

Pour bénéficier de cette exonération, les sommes doivent être réinvesties dans un délai de six mois suivant la donation dans l'acquisition d'un bien immobilier neuf ou en VEFA, ou dans des travaux de rénovation énergétique sur la résidence principale du donataire, sous réserve qu'ils ne bénéficient pas déjà d'un crédit d'impôt lié à l'emploi d'un salarié à domicile.

Le bien acquis doit être conservé pendant au moins cinq ans en tant que résidence principale du donataire ou mis en location comme résidence principale d'un tiers. En cas de location, le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal du donataire.

***Exemple :** un grand-parent faisant un don de 50 000 € à son petit-fils en février 2025 pour l'aider à acheter un appartement neuf à 200 000 € bénéficie d'une exonération totale de droits de donation, à condition que l'achat ait lieu dans les six mois et que le bien soit utilisé conformément aux règles fixées.*

Cet abattement s'applique aux donations réalisées après la promulgation de la loi de finances pour 2025 et jusqu'au 31 décembre 2026. Il peut être cumulé avec les abattements de droit commun, sans rappel fiscal.

- **Précision sur la définition des non-résidents fiscaux**

La définition de la résidence fiscale en France est précisée afin d'éviter les conflits d'interprétation avec les conventions fiscales internationales. Désormais, un contribuable remplissant l'un des critères de résidence fiscale en France (lieu de séjour principal ou centre d'intérêts économiques) ne sera pas considéré comme résident fiscal français si une convention fiscale internationale l'exclut expressément de cette qualification.

- **Abattement pour durée de détention pour les non-résidents**

Les non-résidents imposables en France sur leurs plus-values de valeurs mobilières peuvent désormais bénéficier de l'abattement pour durée de détention en cas de cession de titres acquis avant 2018, au même titre que les résidents fiscaux français.

Cette mesure fait suite à une décision du Conseil d'État du 31 mai 2024, qui a jugé contraire aux règles européennes l'impossibilité pour les non-résidents de bénéficier du barème progressif et des abattements pour durée de détention, contrairement aux résidents français.

À compter du 22 novembre 2024, les non-résidents pourront demander le remboursement d'une partie de l'impôt prélevé sur leurs plus-values mobilières. Ce remboursement correspondra à la différence entre l'impôt effectivement payé et celui qui aurait été dû si ces contribuables avaient été soumis aux mêmes règles que les résidents fiscaux français, avec application du barème progressif et de l'abattement pour durée de détention.

Pour en bénéficier, les non-résidents devront déposer une réclamation contentieuse dans les délais légaux, soit avant le 31 décembre de la troisième année suivant l'imposition. Ils devront y démontrer que le prélèvement dont ils ont fait l'objet est supérieur au montant de l'impôt qu'ils auraient payé en appliquant le barème progressif et les abattements pour durée de détention.

- **Aménagement de la fiscalité des BSPCE**

À partir du 1^{er} janvier 2025, la fiscalité des Bons de Souscription de Parts de Créateur d'Entreprise (BSPCE) évolue. L'imposition de l'avantage salarial (valeur des titres souscrits au jour de l'exercice du bon – prix d'acquisition des titres fixé au jour de l'attribution) devient plus stricte : si le bénéficiaire exerce ses fonctions dans l'entreprise depuis plus de trois ans, le gain sera soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% + CSG (9,2%) ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. En revanche, si le bénéficiaire est resté moins de trois ans dans l'entreprise, il sera taxé à un taux forfaitaire de 30% + CSG (9,2%).

Par ailleurs, à compter du 10 octobre 2024, les BSPCE et les titres souscrits grâce à ces bons ne pourront plus être logés dans un PEA, un PEA-PME ou un plan d'épargne salariale (PEE, PEI, PERCO). Pour les titres déjà inscrits dans ces dispositifs, un retrait sous deux mois avec un versement compensatoire en numéraire sera possible afin d'éviter des conséquences fiscales défavorables.

- **Clarification du régime fiscal des *management packages***

Le traitement fiscal des *management packages* a longtemps été marqué par une incertitude juridique. En l'absence de cadre précis, il était difficile de déterminer si les gains réalisés relevaient du régime des plus-values mobilières ou de celui des traitements et salaires. Cette incertitude a conduit à de nombreux contentieux et à des requalifications fiscales par l'administration, créant une insécurité pour les dirigeants et cadres concernés.

Afin d'apporter de la clarté et de limiter les risques de redressements fiscaux, l'article 25 bis du projet de loi de finances pour 2025, adopté le 6 février, instaure un régime fiscal et social spécifique aux gains issus des *management packages*. Cette réforme vise à sécuriser ces dispositifs en définissant de manière précise la part du gain considérée comme une plus-value et celle assimilée à une rémunération, imposée au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les nouvelles règles s'appliquent aux gains nets issus de la souscription, acquisition ou attribution de titres par les salariés et dirigeants en lien avec leurs fonctions dans l'entreprise. Pour bénéficier du régime fiscal applicable aux plus-values, les titres doivent présenter un risque de perte en capital et être détenus pendant au moins deux ans, sauf cas spécifiques. Le principe général repose sur une distinction entre deux catégories d'imposition. Les gains liés aux fonctions du bénéficiaire sont imposés comme des traitements et salaires. Une fraction des gains peut toutefois être considérée comme une plus-value, sous réserve d'un plafond spécifique déterminé par la formule suivante :

$$\text{(Prix d'acquisition} \times 3 \times \text{Valeur réelle de la société lors de la cession / Valeur réelle de la société lors de l'acquisition)} \\ - \text{Prix d'acquisition}$$

Au-delà de ce plafond, la fraction excédentaire est requalifiée en rémunération imposable.

Dans la limite du plafond, la fraction du gain considérée comme une plus-value est soumise à un impôt sur le revenu au taux de 12,8% (ou au barème progressif sur option), à des prélèvements sociaux au taux de 17,2%, ainsi qu'à une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) de 3 ou 4%.

Au-delà du plafond, l'excédent est imposé comme un salaire, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec, en complément, une contribution salariale spécifique de 10% et une CEHR de 3 ou 4%.

Exemple : un salarié souscrit, en janvier 2025, des titres pour 40 000 €, alors que la société est valorisée à 20 millions d'euros. En mars 2028, il revend ses titres 450 000 €, la société étant alors valorisée à 40 millions d'euros. Le gain total est de 410 000 € (450 000 – 40 000 €). L'application de la formule permet de déterminer la part du gain qui sera imposée en tant que plus-value :

$$(40\,000 \times 3 \times 40\,000\,000 / 20\,000\,000) - 40\,000 = 200\,000 \text{ €}$$

Cette somme sera imposée à la flat tax de 30%, avec une contribution exceptionnelle de 4%, soit une imposition totale de 68 000 €. Le solde du gain, soit 210 000 € (410 000 – 200 000 €), sera imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu (taux marginal de 45%), avec une contribution salariale de 10% et une CEHR de 4%, pour une imposition totale de 123 900 €. L'imposition globale supportée par le salarié s'élèvera donc à 191 900 €.

Le nouveau régime s'appliquera aux cessions et événements imposables réalisés après la promulgation de la loi, y compris pour des titres acquis antérieurement.

II. Évolutions applicables dès 2025 en complément des mesures prévues par la loi de finances

Certains dispositifs, modifiés par des lois antérieures, entreront en vigueur à partir de 2025. Parmi les principales évolutions :

- **À compter de septembre 2025, le taux de prélèvement à la source** sera automatiquement individualisé pour les couples réalisant une déclaration commune, sans démarche préalable de leur part.
- **Disparition du dispositif Pinel :** le Pinel "classique" et le Pinel "plus" prendront fin, marquant la suppression progressive de ces mécanismes d'incitation à l'investissement locatif.
- **Encadrement de la location meublée touristique :** dès le 1^{er} janvier 2025, les seuils du régime micro-BIC pour la location meublée évoluent :
 - Meublés non classés : seuil abaissé à 15 000 € avec un abattement réduit à 30%,
 - Meublés classés et chambres d'hôtes : seuil maintenu à 77 700 € avec un abattement de 50%,
 - Meublés para-hôteliers : seuil fixé à 188 700 €, avec un abattement de 71%.

En cas de dépassement, les propriétaires devront tenir une comptabilité complète.

Avertissement : Cette présentation a une valeur purement informative et ne constitue ni une offre contractuelle de services ou de produits, ni un conseil en investissement, ni une consultation. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution notamment compte tenu de la réglementation en vigueur. Elles ne sauraient cependant entraîner la responsabilité de COGEFI.