



## LOI DE FINANCES POUR 2025 :

### Le texte est promulgué !

Après la liste des mesures en faveur de l'immobilier adressée après l'adoption du texte par l'Assemblée nationale, nous vous proposons de revenir dans le détail des mesures intéressant le secteur et figurant dans la loi promulguée le 15 février dernier, après passage en Conseil constitutionnel.

Il faut noter que par rapport au texte issu de la CMP, 10 articles ont été censurés par le Conseil constitutionnel, pour des raisons de procédure principalement.

Concernant l'aménagement, ont ainsi été écartés :

- L'éligibilité au FCTVA de certaines redevances versées à une SPLA d'intérêt national par les collectivités territoriales et leurs groupements.
- L'article modifiant les conditions dans lesquelles les EPCI peuvent mettre à la charge des communes un prélèvement sur leurs ressources avant de leur reverser le montant de certains fonds.
- La création d'un établissement public à caractère industriel et commercial chargé de gérer le patrimoine immobilier de l'Etat en remplacement de l'Agence de l'immobilier de l'Etat
- La modification des modalités de révision des attributions de compensation entre les EPT de la Métropole du Grand Paris et leurs communes membre.

### **1/ Soutien à l'accession : généralisation du PTZ et possibilité d'exonérer de la part départementale des DMTO les primo-accédants**

#### La généralisation du PTZ

La loi de finances pour 2024 avait soumis le PTZ à une double condition : un logement collectif situé en zone tendue.

La loi de finances pour 2025 vient lever ces deux conditions jusqu'au 31 décembre 2027, soit quasiment 3 ans. Les logements individuels redeviennent donc éligibles au PTZ quelle que soit la zone d'implantation.

En outre, les modalités exactes des prêts qui seront octroyés dépendront classiquement de :

- Le coût total de l'opération
- Du nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale

- De l'ensemble des ressources du foyer
- De la localisation du logement (zone A, B ou C)
- Du caractère neuf ou ancien du logement.

Ces éléments seront fixés par décrets à venir, étant précisé que la loi de finances n'a pas modifié les minimas / plafonds fixés en 2024, au sein desquels doivent s'inscrire les décrets d'application.

### La possibilité d'exonérer les primo-accédants de la part départementale des DMTO

En cas de vente immobilière il est appliqué des droits de mutation à titre onéreux. Ils constituent une partie de ce que l'on appelle généralement les « frais de notaire ».

Ce sont des taxes calculées en appliquant différents taux (communal et départemental) au prix d'achat du bien.

La part départementale de cette taxe se calcule en fonction d'un taux de base de 3,80%. Par délibération, les conseils départementaux peuvent moduler ce taux en l'abaissant jusqu'à 1,20% ou en l'augmentant jusqu'à 4,50%.

La loi de finances pour 2025 inscrit dans le CGI la possibilité pour les conseils départementaux de prendre une délibération visant à réduire ce taux pour les primo-accédants. Ils peuvent aller jusqu'à exonérer ces derniers de la part départementale des DMTO.

Pour rappel, le code de la construction et de l'habitation définit les primo-accédants comme les personnes physiques n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale ou n'ayant pas acquis de droits réels immobiliers sur leur résidence principale dans le cadre d'un BRS dans les deux ans précédant l'acquisition.

## **2/ Soutien à l'investissement : prorogation du dispositif Loc'Avantage**

Le dispositif Loc'Avantage est un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, en offrant au propriétaire bailleur une réduction d'impôt calculée en fonction du montant du loyer (plus le loyer est bas, plus la réduction d'impôt est élevée).

Ce mécanisme devait prendre fin au 31 décembre 2024, il est prorogé au 31 décembre 2027. Le rapport d'évaluation qui devait être remis au Parlement avant le 30 septembre 2024 est reporté au 30 septembre 2025.

Pour rappel, les conditions pour prétendre à ce dispositif sont les suivantes :

- Fixer un loyer dont le montant est inférieur au prix du marché local
- Louer pour une occupation comme résidence principale
- Louer à un locataire qui n'est pas un membre de sa famille et dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources,
- Louer non-meublé
- Louer pour une durée minimum de 6 ans (convention avec l'ANAH)
- Ne pas louer une passoire thermique

### 3/ Soutien au logement social : diminution de la RLS et des cotisations CGLLS

Deux mesures en faveur du budget des bailleurs sociaux sont à noter :

- Le maintien des cotisations à la Caisse de Garantie des logements locatifs sociaux (CGLLS), qui garantit les prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations aux organismes de logement locatif social à hauteur de 75 M€, qui à défaut aurait été de 375 M€.
- L'abaissement de la Réduction de loyers de solidarité (RLS) assumée par les bailleurs sociaux, au bénéfice des locataires de logements sociaux.

C'est autant de dépenses réduites pour les bailleurs sociaux.

### 4/ Evolutions sur les frais de notaires

- Exonération fiscale sur les donations familiales

Il s'agit d'une exonération des droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 300 000 euros si :

- o Le donataire est un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, ou à défaut d'une telle descendance, un neveu ou une nièce
- o Dans les 6 mois de la donation la somme transmise est affectée à l'achat d'un immeuble acquis neuf ou en VEFA ou à des travaux éligibles à MaPrimeRenov'
- o Le logement acquis est affecté à la résidence principale (directement par le propriétaire ou en location à quelqu'un extérieur au foyer fiscal du propriétaire).
- o La donation a lieu entre le 16 février 2025 et le 31 décembre 2026.

Ce type d'exonération a pu déjà être instauré par le passé, et les réponses apportées sur les modalités d'application à l'époque peuvent nous éclairer sur le champ d'application de ce nouveau dispositif.

Notamment de 2020 à 2023, une exonération était prévue sur les donations dont le montant était réutilisé pour « *la construction de sa résidence principale* ». Cette rédaction avait conduit à évincer de son champ d'application les logements acquis en VEFA, considérant qu'avec un tel contrat, les acquéreurs achetaient un logement neuf mais n'étaient à aucun moment maître d'ouvrage de la construction (Rep Min .n° 35345 JO Sénat 27 avril 2021). La VEFA est une acquisition et non une construction. Elle était écartée à l'époque.

On peut donc s'interroger aujourd'hui sur l'applicabilité de cette exonération « version 2025 » aux opérations de construction sur un terrain à bâtir, dès lors que le texte vise l'acquisition d'un logement neuf ou en VEFA et non la construction de ce logement.

- Possible modulation des DMTO

La loi de finances prévoit la possibilité de réduire le taux départemental pour le calcul des DMTO pour une vente immobilière au profit de primo-accédants.

Pour toutes les autres ventes immobilières que celles réalisées au bénéfice de primo-accédants, la loi de finances prévoit à l'inverse la possibilité d'augmenter dans une certaine limite ce taux départemental.

Pour rappel, la part départementale de cette taxe se calcul en fonction d'un taux de base de 3,80%. Par délibération, les conseils départementaux peuvent moduler ce taux, en l'abaissant jusque 1,20% ou en l'augmentant jusque 4,50%.

En application de la Loi de Finances pour 2025, ce taux pourra être fixé à 5%, soit une augmentation possible de 0,5%. En effet le texte prévoit que « *les conseils départementaux peuvent relever le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement prévu au même article 1594 D au-delà de 4,50 %, sans que ce taux excède 5 %, pour les actes passés et les conventions conclues entre le 1er avril 2025 et le 31 mars 2028.*

Il faut noter que cette augmentation :

- N'est pas systématique. Elle n'interviendra que sur délibération du conseil départemental, régulièrement notifiée
- Ne concerne pas les acquisitions immobilières par des primo-accédants

*S'agissant de son application dans le temps :*

Si les départements souhaitent bénéficier de cette augmentation, ils devront prendre une délibération, qui devra être notifiée aux services fiscaux. La date d'application de l'augmentation dépendra de la date de notification de la délibération :

- Pour une délibération notifiée au plus tard le 15 avril 2025, le nouveau taux s'appliquera aux actes passés et conventions conclues 2 mois après la notification
- Pour une délibération notifiée entre le 16 avril 2025 et le 30 novembre 2025, le nouveau taux s'appliquera aux actes passés et conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026
- Pour une délibération notifiée entre le 1<sup>er</sup> décembre 2025 et le 15 avril 2026, le nouveau taux s'appliquera aux actes passés et conventions conclues 2 mois après la notification
- Pour une délibération notifiée entre le 16 avril 2026 et le 30 novembre 2026, le nouveau taux s'appliquera aux actes passés et conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027
- Pour une délibération notifiée entre le 16 avril 2027 et le 30 novembre 2027, le nouveau taux s'appliquera aux actes passés et conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028
- Pour les actes passés et les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> avril 2028, le taux applicable sera celui en vigueur au 31 janvier 2025.

On notera que le texte mentionne les « *actes passés et les conventions conclues* ». Il prévoit donc une application large de ce texte :

- Si l'avant contrat a été signé avant l'entrée en vigueur du nouveau taux, mais l'acte de vente notarié après : application du taux

- Si l'avant contrat et l'acte de vente notarié sont signés après l'entrée en vigueur du nouveau taux mais avant le 1<sup>er</sup> avril 2028 : application du taux
- Si l'avant contrat est signé pendant la période d'application du taux, mais l'acte de vente notarié ensuite : application du taux.

Le retour au taux « classique » ne concernera donc que les ventes n'ayant fait l'objet d'aucune signature (avant-contrat compris) pendant la période d'application du taux majoré.

### **5/ Recyclage de friches ICPE : la CFE reste dû jusqu'à réhabilitation du site**

La cotisation foncière des entreprises est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité au 1<sup>er</sup> janvier. Le code général des impôts prévoit toutefois une exception lorsque l'entreprise cesse toute activité dans un établissement, elle n'est alors plus redevable pour les mois restant à courir.

Mais comme souvent en droit français, il est aussi prévu des exceptions à l'exception. En l'occurrence, la loi de finances pour 2025, vient ajouter une nouvelle hypothèse où la CFE reste due, même en cas de cessation d'activité. Il s'agit des ICPE, pour lesquelles le démantèlement et la dépollution du site sont obligatoires.

Pour ces installations, la CFE sera due jusqu'à remise en état du site.

### **6/ Exonération d'impôt au titre de la cession d'un droit de surélévation**

Le dispositif existant tendant à exonérer d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux au titre des plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux d'un droit de surélévation est prorogé jusqu'au 31 décembre 2026.

Rappelons que ce dispositif est conditionné à l'engagement par le cessionnaire à réaliser et achever des locaux destinés exclusivement à l'habitation dans un délai de 4 ans, à compter de la date d'acquisition.

En matière d'impôt sur la plus-value, le dispositif inscrit dans la loi de finances pour 2024 concernant les abattements pour les cessions d'immeubles en faveur du logement social et intermédiaire est toujours valable pour 2025. Il est par ailleurs étendu à la Corse pour cette année.

### **7/ Diminution du Fonds Vert aidant au recyclage des friches, mais des sommes fléchées vers les collectivités**

Le fonds Vert, qui comporte entre autres le Fonds Friche, a été ramené à 1,15 Milliards d'euros, contre 2,25 milliards en 2024. Cette diminution est présentée comme moins conséquente qu'annoncée dans le projet de budget initial.

Au-delà du montant même de ce fonds, un débat persiste après la promulgation de la loi sur la création d'un « fonds territorial climat ». Initialement intégré dans le texte par les sénateurs,

avant d'être écarté en CMP, il s'agissait de flécher 200 millions d'euros du Fonds Vert vers les collectivités ayant adopté un plan climat-air-énergie territoriaux (PCAET). Le but était de laisser ces fonds à la main des collectivités, là où le fond vert est géré par les préfets.

Malgré la suppression de la ligne par la CMP, le Premier Ministre a affirmé qu'une circulaire serait adressé prochainement pour maintenir cette enveloppe. Il semble cependant difficile, a posteriori, de pouvoir les affecter aux collectivités, et si elles seront surement associées aux choix d'attribution. Le préfet restera maître de ces sommes.