

Loi de finances 2025 – une éclaircie se dessine

Si l'on peut déplorer les soubresauts qui ont conduit à son adoption tardive, la loi de finances 2025 contient finalement beaucoup de mesures positives pour le bâtiment : extension du PTZ dans le neuf à l'ensemble du territoire, maintien de l'enveloppe financière MaPrimeRénov', exonération de droits de donation pour l'acquisition d'une résidence principale, suppression de l'attestation de TVA, abaissement du seuil de franchise de TVA applicable aux microentreprises. Espérons qu'elles participeront à la relance du bâtiment, malmené ces dernières années.

Fiscalité immobilière

Mesures relatives au logement

Prêt à taux zéro (PTZ) étendu

Pour les offres de prêt émises entre le 1er avril 2025¹ et le 31 décembre 2027, la loi de finances pour 2025 modifie les conditions de distribution du PTZ neuf.

Il peut être accordé pour l'acquisition d'un logement neuf sur tout le territoire, qu'il s'agisse d'un logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif ou d'une habitation individuelle.

Il s'agit d'une demande forte de la FFB, propre à relancer la construction de logements neufs, même si ses effets ne se feront véritablement sentir qu'au cœur de l'automne.

Les droits de mutation à titre gratuit sont exonérés pour dons de sommes d'argent, mais sous conditions

Les mutations à titre gratuit (donation ou succession) sont soumises à des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) calculés sur la valeur du bien au moment de la transmission.

Ces droits diffèrent selon le lien de parenté entre l'héritier et le défunt ou entre le donataire et le donateur.

Les dons de sommes d'argent consentis entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026 dans le cadre familial sont exonérés à la condition que ces sommes soient affectées par le donataire à :

- L'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement destiné à un usage de résidence principale, y compris pour un investissement locatif. À noter : il est interdit de louer à un membre du foyer fiscal du donataire ;
- Des travaux ou des dépenses de rénovation énergétique effectués dans sa résidence principale pour lequel il est propriétaire.

Cette exonération de DMTG est toutefois doublement limitée à :

- 100 000 € par un même donateur à un même donataire ;
- 300 000 € par donataire.

Elle est soumise aux conditions suivantes :

- le bénéficiaire doit s'engager à conserver la résidence principale pendant une durée de cinq ans à compter de la date d'acquisition ou de la date d'achèvement des travaux ;
- L'affectation des sommes perçues par le bénéficiaire est réalisée dans les six mois suivant la date du transfert des fonds ;
- le bénéficiaire n'a pas déjà bénéficié du dispositif pour le même donateur.

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) augmentent de 0,5 %

Les frais de notaire payés par l'acquéreur d'un bien immobilier sont principalement composés des droits de mutation à titre onéreux (DMTO). Dans la plupart des départements, le taux est de 4,5 %.

La loi de finances pour 2025 permet aux départements d'augmenter le taux pour les actes passés et les conventions conclues entre le 1er avril 2025 et le 31 mars 2028. Le taux maximal du droit départemental passe ainsi de 4,5 à 5 %.

À noter : les primo-accédants seront exonérés de cette augmentation lorsque le bien est destiné à l'usage de sa résidence principale.

La taxe sur les bureaux (Île-de-France et PACA) est exonérée lorsque l'on s'engage à les transformer en logements

La loi de finances pour 2025 introduit une exonération de la taxe bureaux pour les locaux vacants au 1er janvier de l'année d'imposition, à condition de faire l'objet d'un engagement de transformation en logements.

Une déclaration préalable ou une demande de permis de construire doit avoir été déposée à cette fin au cours de l'année civile précédant la déclaration de la taxe.

Le redevable de la taxe doit s'engager à transformer les locaux concernés en locaux à usage d'habitation dans les quatre ans suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

L'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation ou de construction intervient avant l'expiration des quatre ans.

La date d'achèvement correspond à celle mentionnée sur la déclaration attestant l'achèvement et la conformité (DAACT).

Une taxe d'aménagement est due pour les locaux transformés en habitation

La loi de finances 2025 introduit une modification majeure : les projets transformant des locaux non destinés à l'habitation en logements seront soumis à la taxe d'aménagement, même sans création de surface.

Les collectivités pourront toutefois décider d'une exonération totale ou partielle des logements résultant de ces transformations.

Un abattement spécifique de 50 % des valeurs est prévu.

Cette mesure s'applique aux opérations de transformation pour lesquelles la délivrance de l'autorisation d'urbanisme intervient à compter du 15 février 2025.

Les loueurs en meublé non professionnel (LMNP) voient le mode de calcul de leur plus-value modifié

Pour les cessions réalisées à compter du 15 février 2025, la plus-value réalisée par les loueurs en meublé non professionnel (LMNP) devra tenir compte des amortissements précédemment déduits, à l'exception de ceux correspondant à des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, ce qui aura pour effet de majorer d'autant la plus-value imposable.

Avec cette mesure, le gouvernement met fin à cette anomalie en imposant de réintégrer les amortissements pour le calcul de la plus-value imposable.

En pratique, la réintégration de ces amortissements déduits conduit à augmenter la plus-value et donc l'impôt dû sur cette opération.

À noter : cette mesure ne s'applique pas aux logements situés dans certaines résidences, services et établissements pour personnes âgées ou handicapées, jeunes de moins de 30 ans, étudiants, contrats de professionnalisation ou alternance.

Fin de l'attestation de TVA pour les travaux dans les logements

Les travaux immobiliers réalisés dans des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans peuvent, sous conditions, bénéficier du taux intermédiaire de TVA (10 %) ou du taux réduit (5,5 %) s'il s'agit de travaux de rénovation énergétique éligibles.

Pour en bénéficier, le client devait établir en double exemplaire une attestation (1300-SD ou 1301-SD) mentionnant que les conditions d'application du taux, réduit ou intermédiaire selon le cas, étaient bien remplies.

Cette attestation devait être remise à l'entreprise avant le commencement des travaux ou, au plus tard, lors de la facturation ou de l'achèvement.

La loi de finances pour 2025 supprime cette attestation et la remplace par une mention sur le devis, les factures ou les notes émises par les entreprises. Cette mention sera signée par les clients.

Dans l'attente du texte officiel de l'Administration, la FFB propose la mention suivante :

« En qualité de preneur de la prestation, j'atteste que les travaux réalisés se rapportent à des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans et respectent les conditions prévues par les articles 279-0 bis et 278-0 bis A du Code général des impôts, et notamment que les travaux effectués sur une période de deux ans au plus n'ont ni concouru à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts, ni même conduit à augmenter la surface de plancher des locaux existants de plus de 10 %. »

Cette mesure s'applique depuis le 16 février 2025.

La TVA passe de 10 à 20 % pour les chaudières utilisant des énergies fossiles (gaz/fioul)

Une directive européenne interdit, à compter de cette année, toute aide sur ce type de chauffage. En conséquence, la loi de finances précise que sont exclus du taux réduit de TVA, à compter du **1er mars**, la fourniture et la pose d'une chaudière susceptible d'utiliser des combustibles fossiles.

Sont épargnées les opérations ayant fait l'objet d'un devis daté, accepté par les deux parties et ayant donné lieu à un acompte encaissé avant le **1er mars**.

Une TVA à 5,5 % pour les panneaux photovoltaïques

Jusque-là, les installations photovoltaïques inférieures à 3 kilowatts-crête (kWc), dans un logement de plus de deux ans, étaient soumises à une TVA de **10 %**. Au-delà, la TVA applicable était de **20 %**.

La loi de finances modifie, à compter du **1er octobre**, la TVA applicable aux installations photovoltaïques : ce sera le taux de TVA réduit de **5,5 %** pour les travaux de livraison et d'installation d'équipements de production photovoltaïque d'une puissance inférieure ou égale à **9 kilowatts-crête** associés à un dispositif de stockage ou de pilotage de la consommation.

Cette mesure s'applique quelle que soit l'ancienneté du logement (neuf ou ancien).

Fiscalité des entreprises

Franchise en base de TVA : le seuil unique, ce n'est pas pour tout de suite

À compter du 1er mars, il était prévu un seuil unique de franchise en base de TVA, applicable à tous les opérateurs sans distinction, et quelle que soit l'activité exercée.

Ce seuil est fixé à 25 000 € pour l'année civile précédente et à 27 500 € pour l'année en cours.

Cette modification aura pour conséquence d'assujettir à la TVA des entreprises qui bénéficiaient jusqu'alors de la franchise en base, en raison des seuils antérieurs plus élevés.

Pour rappel, les seuils de droit commun applicables du 1er janvier au 1er mars 2025 sont de :

- 85 000 € (93 500 € pour le seuil majoré) pour les activités de vente et ;
- 37 500 € (41 250 € pour le seuil majoré) pour les prestations de services.

Devant l'émoi suscité par cette disposition, cette mesure est suspendue jusqu'au 1er juin afin de prolonger la concertation et trouver des solutions.

De son côté, la FFB demande une franchise en base de TVA à 1 € spécifique au bâtiment.

Comme elle l'a toujours fait, elle soutient que la franchise participe d'une concurrence déloyale entre les entreprises artisanales et les microentreprises.

La suppression progressive de la CVAE est reportée de trois ans

Pour 2025, le taux de CVAE sera abaissé à 0,19 %, comme cela était prévu par la loi de finances 2024.

Afin de neutraliser cette baisse, une contribution exceptionnelle complémentaire pour tous les redevables de la CVAE est corrélativement instaurée, au titre de cette même année.

En pratique, cela ramène le taux maximal de CVAE pour 2025 à 0,28 % (taux existant en 2024). Son assiette est constituée par la cotisation de CVAE due au titre de l'année 2025 et son taux est fixé à 47,4 %.

Elle donnera lieu au versement, au plus tard le 15 septembre, d'un acompte unique égal à 100 % de son montant et calculé d'après la CVAE retenue pour le paiement du second acompte.

Sa liquidation définitive devra intervenir au plus tard le 5 mai 2026.

Suramortissement des véhicules peu polluants

La loi de finances pour 2025 aménage ce dispositif en modifiant la base de calcul de la déduction, qui n'est plus constituée par le prix d'achat du véhicule, mais par les coûts supplémentaires induits par l'achat d'un véhicule à émission nulle par rapport à ce qu'aurait coûté un véhicule utilisant des sources d'énergie carbonées.

Les taux de suramortissement applicables à ces surcoûts sont donc adaptés à compter du 1er janvier 2025 jusqu'au 31 décembre 2030. Cf. tableau.

Les autres mesures

L'abattement pour les dirigeants partant à la retraite est reconduit

L'abattement de 500 000 € applicable sous conditions aux plus-values sur cession de titres de PME réalisées par les dirigeants partant à la retraite devait prendre fin au 31 décembre 2024.

Il est prorogé et applicable aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2031.

Le dispositif Loc'Avantages est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027

Alors qu'il devait initialement prendre fin le 31 décembre 2024, le dispositif Loc'Avantages est finalement prolongé jusqu'au 31 décembre 2027.

Ce dispositif permet une réduction d'impôt aux propriétaires bailleurs qui mettent en location longue durée un bien non meublé avec un loyer inférieur au prix du marché local. Dans le même temps, ils doivent accepter des locataires dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources fixés par l'État.

Suramortissement des véhicules peu polluants

Date d'acquisition	Énergie	$2,6 \leq \text{PTAC} < 3,5$	$3,5 \leq \text{PTAC} < 16$	$\text{PTAC} > 16$
Du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2030	Gaz naturel			
	Biométhane	Suramortissement	Suramortissement	Suramortissement
	carburant	de 20 %	de 60 %	de 40 %
	Carburant ED95			
Du 1er janvier au 31 décembre 2030	Électricité	Suramortissement	Suramortissement	Suramortissement
	Hydrogène	de 20 %	de 60 %	de 40 %
Du 1er janvier au 31 décembre 2030	Combinaison gaz naturel et gazole (dual fuel type 1A)	Suramortissement	Suramortissement	Suramortissement
	Carburant B100	de 20 %	de 60 %	de 40 %
	Carburant ED95			
Du 1er janvier au 31 décembre 2030 ¹	Électricité/hydrogène (retrofit)	Suramortissement de 20 %	Suramortissement de 60 %	Suramortissement de 40 %
Du 1er janvier au 31 décembre 2030	Électricité	Suramortissement	Suramortissement	Suramortissement
	Hydrogène	de 40 % ²	de 115 % ²	de 75 % ²

1. Date d'acquisition ou de transformation.

2. Le taux de suramortissement ne s'applique qu'aux coûts supplémentaires.