

Loi de Finances pour 2025

La [loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025](#) a été publiée au journal officiel le 15 février. Elle comporte des **dispositions intéressant l'immobilier dont les principales sont** relatives à :

- La **TVA**
- Les **plus-values des particuliers** notamment celles des **loueurs en meublé non professionnels**
- La modulation des **droits de mutation à titre onéreux**
- Les **donations en espèces** pour favoriser **l'achat immobilier et la rénovation énergétique**
- Le **PTZ**
- La prorogation du dispositif **Loc'Avantages**
- La **transformation de locaux en habitation**
- La déclaration « Gérer mes biens immobiliers » **GMBI**
- La **nouvelle déclaration** à faire par les **occupants de résidences secondaires**.

Mesures relatives à la TVA

1/ Franchise de TVA des auto-entrepreneurs (art. 32 de la loi)

La loi abaisse le **plafond du chiffre d'affaires permettant de bénéficier de la franchise de TVA à 25 000 € à partir du 1^{er} mars 2025**. En conséquence, les auto-entrepreneurs dont le chiffre d'affaires excède 25 000 € devront facturer la TVA sur leurs prestations.

Entrée en vigueur : cette mesure s'applique à compter du 1^{er} mars 2025.

Toutefois, un [communiqué de presse](#) du ministère de l'économie indique cette mesure est pour le moment suspendue.

2/ Abonnements gaz, électricité, fourniture de chaleur (art. 20 de la loi)

Le taux de TVA applicable est mis en conformité avec le droit communautaire pour ces différentes sources d'énergie.

Le taux réduit de TVA est supprimé pour les abonnements d'électricité (puissance inférieure ou égale à 36 kVA) et de gaz naturel. Le taux applicable sera le taux normal de TVA de 20 %. La hausse du taux de TVA est compensée par une baisse du tarif dont relèvent les ménages.

Entrée en vigueur : le taux réduit est supprimé pour les abonnements portant sur les périodes débutant à compter du 1^{er} août 2025.

En revanche, la fourniture de chaleur produite au moins à 50 % à partir de biomasse, de géothermie, d'énergie solaire, de déchets et énergie de récupération est éligible au taux réduit de TVA de 5,5 %.

Entrée en vigueur : le 1^{er} mars 2025.

3/ La fourniture et l'installation de chaudières utilisant des combustibles fossiles (art. 32 de la loi)

La **fourniture et l'installation de chaudières** utilisant des **combustibles fossiles (gaz)** relèvent désormais du **taux normal de TVA soit 20 %**. Cette mesure s'applique quelque soit le modèle de chaudière (standard, basse température, à haute performance énergétique, etc) lorsqu'elle utilise une énergie fossile.

Sont également concernées les livraisons à soi-même de travaux portant sur la fourniture ou l'installation d'une chaudière susceptible d'utiliser un combustible fossile.

Entrée en vigueur : cette mesure s'applique à **compter du 1^{er} mars 2025**.

Toutefois, selon les cas, les taux réduit et intermédiaire restent applicables à la fourniture et à l'installation d'une chaudière utilisant un combustible fossile faisant l'objet d'un devis daté, accepté par les parties et ayant donné lieu à un acompte encaissé avant le 1^{er} mars 2025.

4/ La livraison et installation de panneaux photovoltaïques dans les logements (art. 42)

La loi prévoit que la **fourniture et l'installation de panneaux photovoltaïques (puissance inférieure ou égale à 9 kWc) dans les logements relèvera du taux réduit de TVA (5.5 %)**.

Un arrêté précisera les caractéristiques des panneaux éligibles.

Entrée en vigueur : cette mesure devrait s'appliquer à **compter du 1^{er} octobre 2025** si l'arrêté est paru à cette date.

5/ Taux sur les travaux dans les logements achevés depuis 2 ans – le remplacement de l'attestation (art. 41)

L'attestation que devait remettre le client au prestataire de travaux pour bénéficier, selon le cas, du taux réduit ou intermédiaire de TVA est supprimée.

Désormais, le **client doit certifier, sur le devis signé ou la facture, que les conditions d'application du taux réduit ou intermédiaire de TVA sont remplies** (nature des travaux, immeuble à usage d'habitation achevé depuis au moins 2 ans).

Entrée en vigueur : cette mesure est en vigueur **depuis le 16 février 2025**.

Les plus-values des particuliers (art 85 et 86 de la loi)
--

1/ Loueur en meublé non professionnel (LMNP) – intégration des amortissements (art. 84 de la loi)

La loi aligne le calcul de la plus-value des loueurs en meublé non professionnels sur le calcul de la plus-value des loueurs en meublé professionnels en intégrant les amortissements dans l'assiette de la plus-value.

Jusqu'à présent les loueurs en meublé non professionnels n'avaient pas à tenir compte dans le calcul des plus-values des amortissements déjà déduits pendant la location.

Désormais, le **prix d'acquisition du bien cédé doit être minoré du montant des amortissements déduits.**

Exception : en cas de **dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration**, les amortissements imputés à ces travaux au cours de la location ne minorent pas le prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value.

Entrée en vigueur : cette mesure s'applique aux plus-values des cessions réalisées depuis le 16 février.

2/ Surélévations - l'exonération des plus-values (art 85 de la loi)

L'**exonération des plus-values immobilières** réalisées lors de la **cession d'un droit de surélévation** est prolongée de 2 ans **jusqu'au 31 décembre 2026.**

Cette exonération est conditionnée à l'engagement pris par le cessionnaire de **réaliser des locaux à destination exclusive d'habitation** dans les 4 ans qui suivent la date d'acquisition.

3/ Corse – non application de l'abattement de 60 % en zones tendues (art. 86)

L'abattement exceptionnel sur les plus-values de cession de terrains à bâtir et de biens immobiliers bâtis situés en zones tendues ne s'applique pas lorsque ces biens sont situés en Corse.

Entrée en vigueur : cette mesure s'applique aux plus-values de cession réalisées depuis le 16 février.

Modulation des droits de mutation à titre onéreux (art. 116 de la loi)

La loi prévoit de nouvelles possibilités pour les départements de moduler les droits de mutation à titre onéreux lors de la vente d'un immeuble.

D'une part, la loi permet aux **départements d'augmenter temporairement le droit départemental jusqu'à 5 %** (au lieu du taux de 4.5 %) pour les **actes passés entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028.**

Toutefois, cette mesure n'est pas applicable lorsque le bien est acquis par un primo-accédant (personne physique) pour sa résidence principale.

D'autre part, la loi autorise les **départements à voter un taux réduit ou à exonérer les primo-accédants.** Dans ce cas, ceux-ci doivent s'engager à affecter le bien à leur résidence principale exclusivement pendant une durée minimale de 5 ans à compter de la date d'acquisition.

L'**entrée en vigueur** de ces mesures **dépend de la notification des délibérations des conseils départementaux aux services fiscaux.**

Donations d'espèces pour favoriser l'achat immobilier ou la rénovation énergétique (art. 71 de la loi)

La loi **exonère de droits de mutation à titre gratuit les dons familiaux en espèces** pour l'achat ou la rénovation énergétique de la résidence principale.

Sont concernées les **dons d'espèces consentis entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026** au profit d'un descendant ou, à défaut, de neveux.

Ces dons sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la double limite de :

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

Ces sommes doivent être utilisées par le donataire (bénéficiaire du don) dans les 6 mois pour :

- **acquérir un immeuble neuf à usage de résidence principale** (la sienne ou celle d'un locataire)
- procéder à des **travaux de rénovation énergétique de sa résidence principale**.

Le donataire doit s'engager à conserver la résidence principale pendant 5 ans à compter de la date d'acquisition ou de la date d'achèvement des travaux.

Prêt à taux zéro (art. 90)

Jusqu'à présent, pour bénéficier du PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf celui-ci devait être situé dans un bâtiment d'habitation collectif en zone A ou B1 (sauf certaines exceptions).

La **loi supprime cette condition de localisation des logements neufs** qui avait été introduite par la loi de finances pour 2024.

Désormais, l'acquéreur d'un logement neuf peut, sous réserve de respecter les conditions de ressources, **bénéficier du PTZ que le logement soit individuel ou compris dans un bâtiment d'habitation collectif et ce, sur l'ensemble du territoire**.

Entrée en vigueur : cette disposition s'applique aux **offres de prêts émises entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 décembre 2027**.

La prorogation du dispositif Loc'Avantages (art. 88 de la loi)

La loi proroge pour 3 ans le dispositif Loc'Avantages qui permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt lorsque le logement est donné en location avec le cadre d'une convention avec l'ANAH et respecte certaines conditions.

Entrée en vigueur : le dispositif est prorogé **jusqu'au 31 décembre 2027**.

Locaux transformés en habitation (art. 111 de la loi)

La loi favorise la **transformation de locaux à usage tertiaire** (bureaux, commerce, stockage) en **logements en les exonérant de la taxe annuelle sur bureaux**, locaux commerciaux et de stockage applicable en **Ile de France et en Provence-Côte d'Azur**.

Sont concernés les locaux vacants au 1^{er} janvier faisant l'objet d'un engagement de transformation en locaux à usage d'habitation et pour lesquels une déclaration préalable ou une demande de permis de construire a été déposée au cours de l'année civile précédant la déclaration de la taxe.

Le redevable de la taxe annuelle doit s'engager à transformer ces locaux en logements dans les 4 ans qui suivent la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

En cas de non-respect de l'engagement (hors cas de force majeure), la taxe sera due ainsi qu'une majoration égale à 25 % du montant de la taxe due.

Entrée en vigueur : cette mesure s'applique aux **opérations de transformation pour lesquelles la délivrance de l'autorisation d'urbanisme est intervenue depuis le 1^{er} janvier 2025.**

En revanche, ces opérations de transformation **sont assujetties à la part communale** ou intercommunale **de la taxe d'aménagement** (sauf délibération contraire). Les parts départementale et régionale de la taxe d'aménagement ne sont pas applicables.

Entrée en vigueur : cette mesure s'applique aux opérations de transformation pour lesquelles la délivrance de l'autorisation d'urbanisme est intervenue **depuis le 15 février 2025.**

<p align="center">La déclaration d'occupation des locaux d'habitation « Gérer mes biens immobiliers » GMBI (art. 115 de la loi)</p>
--

Depuis 2023, les propriétaires de locaux d'habitation doivent déclarer avant le 1^{er} juillet de chaque année des informations relatives à la nature de l'occupation et à l'identité des occupants en passant par le service « Gérer mes biens immobiliers ».

La loi précise l'objet et le contenu de cette déclaration.

1/ L'objet de la déclaration GMBI

La déclaration est effectuée à des fins de gestion de la :

- taxe d'habitation sur les résidences secondaires,
- taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans
- taxe annuelle sur les logements vacants.

2/ Le contenu de la déclaration GMBI

Désormais, les propriétaires de locaux d'habitation devront communiquer les informations suivantes :

- Caractéristiques des locaux
- Mode d'occupation et type de location
- Identité des occupants
- Le cas échéant, identification du gestionnaire de la location
- Le cas échéant, motif de la vacance du local.

Entrée en vigueur : cette mesure s'applique aux déclarations effectuées à compter du 16 février 2025.

La déclaration à faire par les occupants de résidences secondaires (art. 115 de la loi)

La loi crée une **nouvelle déclaration obligatoire** à effectuer **par les personnes, non propriétaires, occupants de locaux meublés à destination d'habitation autre qu'à titre principal**.

Sont concernés les locataires et occupants à titre gratuit de résidences secondaires. Ceux-ci devront indiquer sur leur déclaration de revenus des informations relatives à l'identification du bien et à l'identité du propriétaire.

Entrée en vigueur : cette mesure devrait s'appliquer aux déclarations de revenus effectuées en 2025.