Fiscalité des particuliers | 2025

Banque BCP

SOMMAIRE

LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS EN 2025 4

I. IMPOSITION 7
- Impôt sur le Revenu (IR) 7
- IR sur les revenus 2024 8
- Prélèvement À la Source (PAS) 9
- Réductions et crédits d'impôt 11
- Plafonnement global des niches fiscales 13
- Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (CEHR) 14
- Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR) 15
- Prélèvements Sociaux (PS) 16
- Rectification des déclarations de revenus et délai de prescription 17

II. ÉPARGNE 18
- Épargne réglementée 18
- Revenus de capitaux mobiliers 19
- Plus-values de cession de valeurs mobilières 20
- PEA et PEA-PME 22
- PEAC – Plan Épargne Avenir Climat 23
- Imposition des gains sur les retraits d'assurance-vie / contrat de capitalisation 24
- Épargne retraite 26

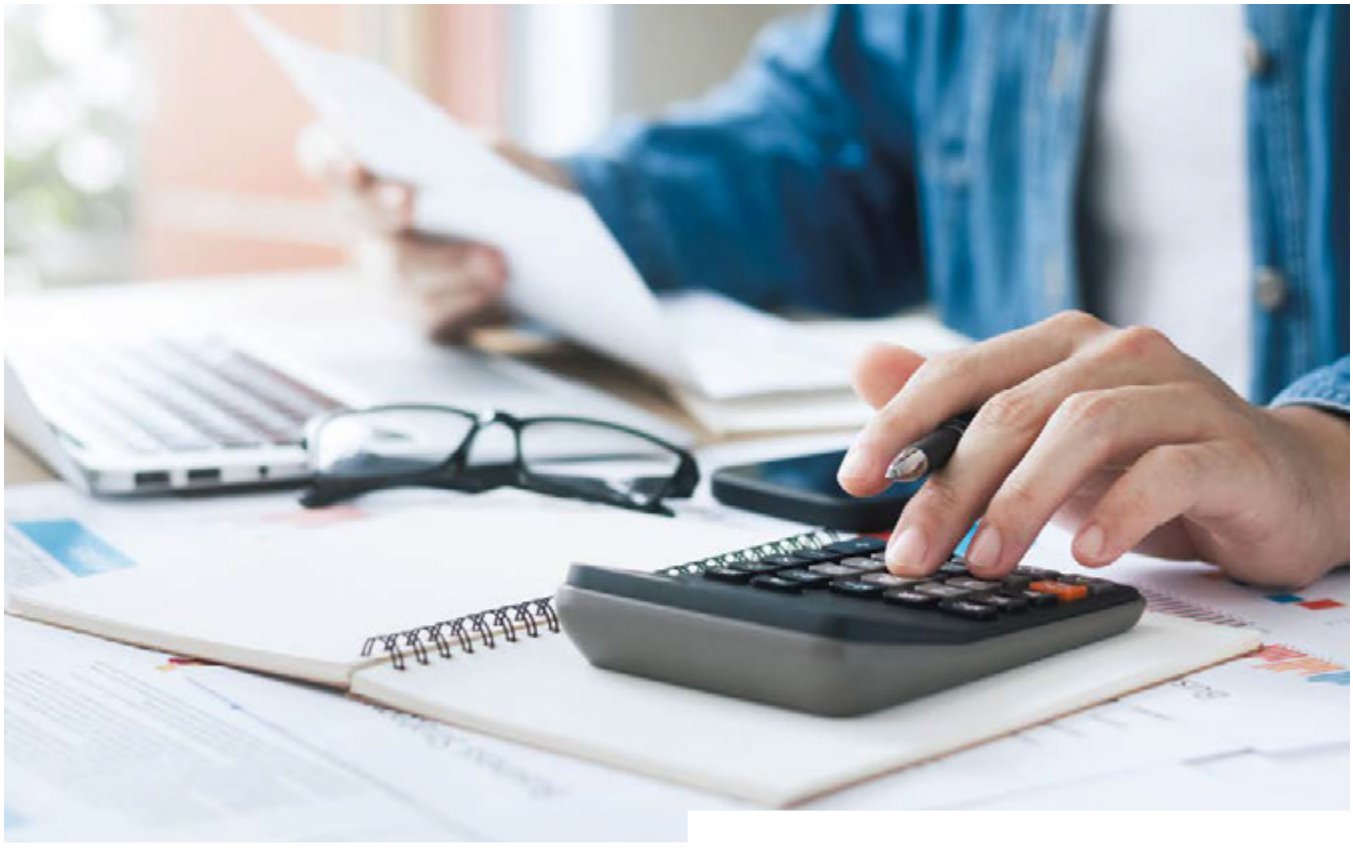
III. IMMOBILIER 40
- Impôts fonciers 40
- Aides à la rénovation énergétique 41
- Dispositifs locatifs 44
- Revenus locatifs 50
- Plus-values immobilières 54

IV. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) 57

V. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT 60
- Assurance-vie : un outil pour la transmission 60
- Donations et successions 61

Les données présentées dans ce document s'appliquent aux seuls résidents fiscaux français.
Les données chiffrées présentées dans ce document sont issues de :
- la loi de finances pour 2025, n° 2025-127 du 14 février 2025.
- la loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2025, n° 2025-199 du 28 février 2025.

Le législateur peut être amené à faire évoluer ces données fiscales au cours de l'année 2025.
Document non contractuel achevé de rédiger le 9 avril 2025.



Revenus, épargne, patrimoine, transmission… la fiscalité touche chacun de ces domaines. Vous être utile, c'est vous informer des règles fiscales en vigueur et vous expliquer clairement (exemples à l'appui) comment elles s'appliquent. Si vous avez toutefois besoin d'éclaircissements, votre conseiller reste à votre disposition pour vous accompagner.

Les principales nouveautés en 2025

- Le **Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (PASS)** est fixé à **47 100 € pour 2025** (46 368 € pour 2024, 43 992 € pour 2023, 41 136 € en 2020, 2021 et 2022).
  Le PASS est utilisé pour le calcul du montant maximal de certaines prestations sociales (indemnités journalières pour maladie, maternité, paternité, pensions d'invalidité, etc.) mais aussi pour la limite de déduction des versements sur des placements d'épargne retraite.

Particuliers

Modalités de calcul et de recouvrement de l'Impôt sur le Revenu

- **Nouveau barème applicable aux revenus 2024** : Le barème progressif applicable à l'imposition des revenus 2024 est revalorisé de 1,8 % pour tenir compte de l'inflation.
- Création de la **contribution différentielle sur les hauts revenus** pour assurer une imposition globale minimale d'au moins 20 % pour les contribuables dont le revenu fiscal de référence annuel est supérieur à 250 000 € (personne seule) ou 500 000 € (couple soumis à une imposition commune).
  Cette contribution s'applique uniquement au titre des revenus perçus en 2025.

Réductions et crédits d'impôt

- **Les dons aux organismes d'aide aux personnes en difficulté et d'aide aux victimes de violences domestiques** ouvrent droit à une réduction d'impôt de 75 % du montant du don retenu dans la limite de 1 000 € par an. Pour les dons au-delà de 1 000 €, le taux de la réduction est de 66 % du montant du don retenu dans la limite globale de 20 % du revenu imposable.
- **Les dons en faveur de la Fondation du patrimoine** réalisés entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2025 ouvrent droit à une réduction d'impôt de 75 %, dans la limite de 1 000 € par an. Le dispositif est étendu à toutes les fondations d'utilité publique dont les statuts prévoient qu'elles remplissent une mission d'intérêt général de sauvegarde du patrimoine pour contribuer au financement d'études et de travaux pour la conservation et la restauration du patrimoine immobilier religieux. Pour les dons réalisés avant le 15 février 2025 ou à compter du 1er janvier 2026, le taux de la réduction est de 66 % du montant du don retenu dans la limite globale de 20 % du revenu imposable.
- Les **dispositifs Pinel et Pinel+ ont pris fin le 31 décembre 2024**. Les investissements réalisés depuis le 1er janvier 2025 ne peuvent plus bénéficier de ces avantages fiscaux.
- Le taux de la réduction d'impôt pour la **souscription de parts de FCPI** (Fonds commun de placement dans l'innovation) est augmenté à 25 % (au lieu de 18 %) à compter d'une date fixée par décret. La réduction d'impôt pour la **souscription de parts de FIP** (Fonds d'investissement de proximité) est recentrée sur la Corse et l'outre-mer (les investissements en métropole n'ouvrent plus droit à l'avantage fiscal).
- Le **dispositif Malraux est recentré**. Ainsi les quartiers anciens dégradés et quartiers présentant une concentration élevée d'habitats anciens dégradés avec une convention pluriannuelle ne bénéficient plus du dispositif depuis le 1er janvier 2025. Le taux de réduction Malraux selon la localisation du logement pour les dépenses supportées à compter du 1er janvier 2025 est de :

LOCALISATION DU LOGEMENT	TAUX DE RÉDUCTION MALRAUX
Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)	22 %
Site patrimonial remarquable avec plan de sauvegarde et mise en valeur (PSMV)	30 %
Quartier ancien dégradé (QAD)	0 % - non éligible
Quartier présentant une concentration élevée d'habitats anciens dégradés avec une convention pluriannuelle	0 % - non éligible

Immobilier

- Les propriétaires de logements ou locaux commerciaux proposés à la location peuvent réviser le loyer chaque année à la date anniversaire du bail si une clause le prévoit dans le bail. Toutefois entre le 1er juillet 2022 et le 31 mars 2024, la variation annuelle de l'IRL et de l'ILC était plafonnée à 3,5 % (2,5 % en outre-mer, 2 % en Corse) pour limiter la variation des loyers. Le **plafonnement de la revalorisation des loyers** ne s'applique plus depuis la fin du 1er trimestre 2024. L'Agence nationale pour l'information sur le logement (anil.org) a mis en place un simulateur pour faciliter le calcul de la révision du loyer.
- Pour les propriétaires de **logements locatifs saisonniers** (meublés de tourisme, para-hôtellerie, chambres d'hôtes), les règles du **régime micro-BIC**, pour les revenus locatifs perçus (ou courus, en cas de comptabilité d'engagement) à partir du 1er janvier 2025 évoluent :

À savoir :

L'IRL (Indice de Référence des Loyers) sert de base pour réviser le loyer des logements d'habitation loués nus ou meublés alors que l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) sert de base pour réviser le loyer des baux commerciaux des activités commerciales et artisanales. Lorsqu'une clause d'indexation est insérée dans le contrat de bail (d'habitation ou commercial), le loyer est revalorisé chaque année sur la base de la variation en glissement annuel de l'IRL/ILC entre sa valeur du trimestre de révision (qui correspond en général à la date anniversaire du contrat) et celui de l'année précédente.

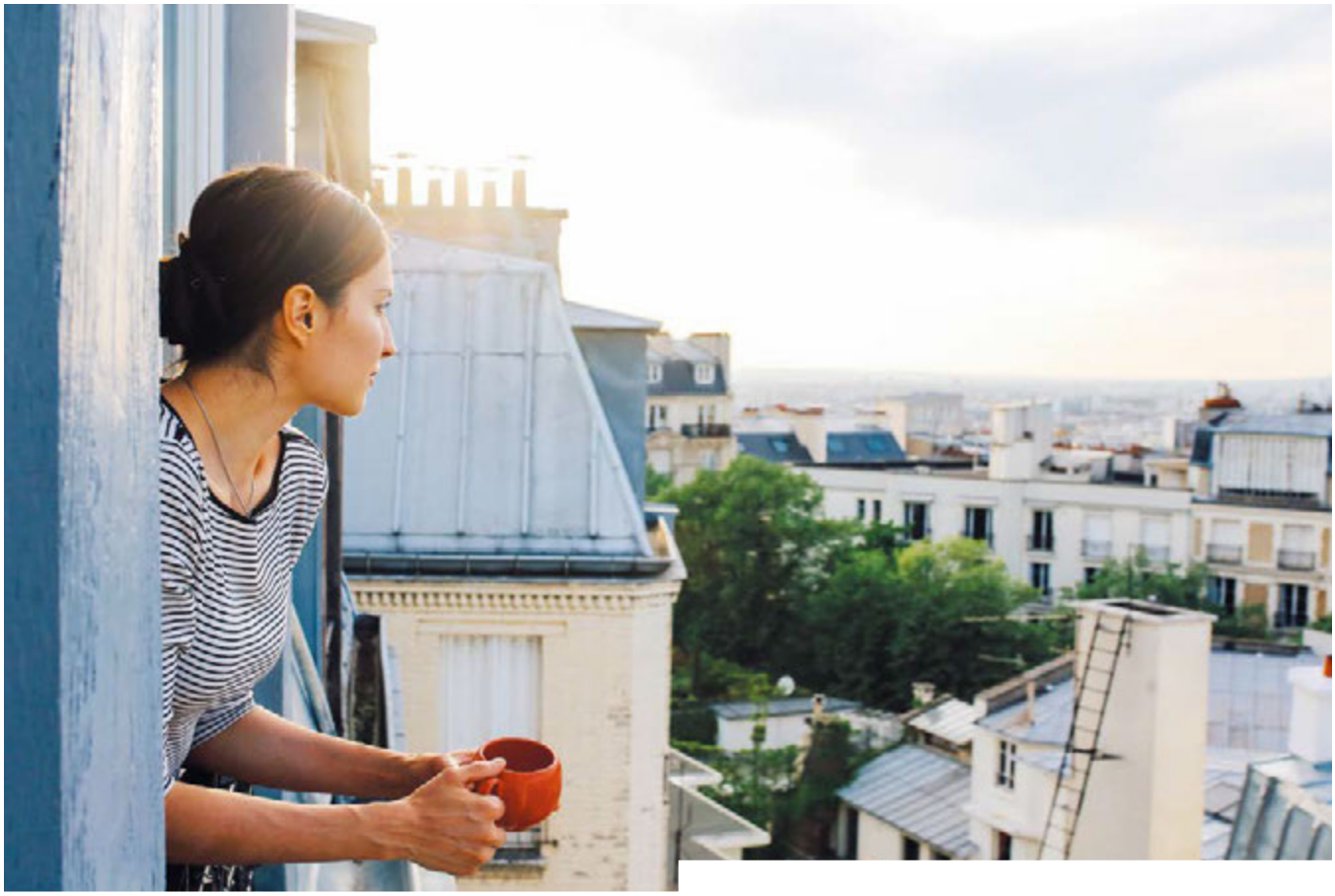
ACTIVITÉ	SEUIL DE CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL	ABATTEMENT FORFAITAIRE
Meublé de tourisme **non** classé	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé	77 700 €	50 %
Para-hôtellerie	188 700 €	71 %
Chambres d'hôtes	188 700 € ou 77 700 € selon les prestations rendues	71 % ou 50 % selon les prestations rendues

- **En cas de cession d'un bien immobilier**, les amortissements déduits pendant les périodes de **location meublée** sont réintégrés pour le calcul de la plus-value immobilière imposable. Cette réintégration concerne les biens en location meublée non professionnelle au jour de la vente ou qui ne sont plus en location meublée au jour de la cession mais l'ont été à un moment donné (par exemple une location meublée transformée en location nue). La prise en compte des amortissements en cas de cession du bien immobilier, à compter du 15 février 2025, conduit à augmenter l'imposition car les amortissements pratiqués sont déduits du prix de revient ce qui corrélativement augmente la plus-value imposable. Pour plus de détails sur le calcul et les logements non concernés, voir infra.

Exemple(1)

Prix d'achat 200 000 €, prix de vente 280 000 €, amortissements déduits pendant la détention du bien cédé 60 000 €. La plus-value imposable est de 140 000 € (280 000 – [200 000 - 60 000]).

(1) Pour simplifier l'exemple, n'ont pas été pris en compte : le forfait travaux de 15 %, le forfait pour frais d'acquisition de 7,5 %, les abattements applicables sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux selon la durée de détention du bien. Ces règles restent inchangées.



Transmission

- La Loi de Finances pour 2025 a également mis en place une **exonération de droits de mutation** renforcée dans la double limite de 100 000 € par donateur pour un même donataire et 300 000 € par donataire **pour les donations effectuées entre le 16 février 2025 et le 31 décembre 2026**. Cet abattement est applicable sous réserve de remplir **plusieurs conditions cumulatives** :
    - la donation porte sur une somme d'argent,
    - la somme d'argent doit être utilisée (dans un délai de 6 mois) à l'acquisition d'un immeuble neuf ou en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à usage de résidence principale (du donataire ou d'un locataire) ou au financement de travaux de rénovation énergétique de la résidence principale du donataire.
    - le logement doit être conservé à titre de résidence principale ou affecté à la location (bail non conclu avec un membre du foyer fiscal du donataire) à usage d'habitation principale pour une durée de 5 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.
    - Le donateur (celui qui donne) doit être le parent, le grand-parent ou l'arrière-grand-parent du donataire (celui qui reçoit). Lorsque l'oncle ou la tante n'a pas de descendance, il peut donner à son neveu ou à sa nièce.

Cet abattement temporaire est cumulable avec les autres abattements (voir infra).

I. Imposition

Impôt sur le Revenu (IR)

- Le **taux moyen d'imposition** correspond au taux moyen, après application du barème de l'impôt sur le revenu, auquel le contribuable est prélevé sur ses revenus. Il indique la part que représente l'impôt dans le revenu par rapport au montant total des revenus nets imposables.
- Le **taux marginal** est le taux d'imposition du revenu du contribuable compris dans la tranche la plus élevée du barème de l'impôt sur le revenu appliqué à ce contribuable (taux marginal de 0, 11, 30, 41 ou 45 %). Le taux marginal permet au contribuable de mesurer le coût fiscal (hors prélèvements sociaux) de ses revenus additionnels et de ses investissements.

À savoir :

Par exemple, pour 45 000 € de revenu net imposable, un célibataire a un taux moyen d'imposition de 14,8 % et son taux marginal d'imposition est de 30 %.

Déclaration automatique de revenus

Depuis l'imposition des revenus de l'année 2019, les contribuables dont les revenus sont intégralement déclarés par des tiers (employeurs, centres de pensions, etc.) et dont la déclaration préremplie peut être considérée comme exhaustive et correcte peuvent remplir leur obligation déclarative de manière automatique, en n'adressant aucune déclaration de revenus : cette absence de déclaration vaudra acceptation du document spécifique adressé par l'administration un mois au plus tard avant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus.

Il est à noter que les contribuables qui souhaitent opter pour l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du prélèvement forfaitaire unique (PFU) sur les revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières, ou bénéficier de réductions et/ou de crédits d'impôt, devront établir une déclaration de revenus, quand bien même ils sont éligibles à la déclaration automatique.

À savoir :

Les **dates limites de déclaration de revenus** varient en fonction du domicile du déclarant.
Le service de déclaration en ligne est ouvert depuis le courant du mois d'avril 2025.
Retrouvez les dates sur : https://www.impots.gouv.fr/portail/

IR sur les revenus 2024

FRACTION DU REVENU TAXABLE (RNGI)	TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION	FORMULE DE CALCUL*
Jusqu'à 11 497 €	0 %	0
De 11 498 € à 29 315 €	11 %	(RNGI x 0,11) – (1 264,67 x N)
De 29 316 € à 83 823 €	30 %	(RNGI x 0,30) – (6 834,52 x N)
De 83 824 € à 180 294 €	41 %	(RNGI x 0,41) – (16 055,05 x N)
Supérieur à 180 295 €	45 %	(RNGI x 0,45) – (23 266,81 x N)

* Formule de calcul de l'impôt brut avant plafonnement de l'avantage lié au quotient familial et autres correctifs. N correspond au nombre de parts du foyer et RNGI au revenu net global imposable du foyer.

- **Effet du quotient familial** : l'avantage fiscal attaché à chaque demi-part est plafonné à 1 791 €, soit 896 € par quart de part additionnelle.
- Le plafond de l'avantage lié au **rattachement d'un enfant majeur** est de 6 794 €.
- La **déduction forfaitaire de 10 % pour frais professionnels** des salariés est plafonnée à 14 426 € par déclarant (plancher 504 €).
- Le plafond de **l'abattement de 10 % sur les pensions** est plafonné à 4 399 € par foyer fiscal (plancher 450 €).

À savoir :

Les contribuables célibataires, veufs et divorcés bénéficient d'une **demi-part supplémentaire** s'ils vivent seuls et qu'ils ont supporté à titre principal la charge d'au moins un enfant pendant au moins 5 années où ils vivaient seuls.

Prélèvement À la Source (PAS)

Le prélèvement à la source permet un paiement de l'impôt dès la perception du revenu.

Deux modes de prélèvements coexistent selon le type de revenus

PRÉLÈVEMENT SUR LES REVENUS SUIVANTS :	ACOMPTES POUR LES REVENUS SUIVANTS :
Traitements et salaires	Revenus fonciers
Pensions de retraite	Revenus des travailleurs indépendants : BIC, BNC, BA
Allocations chômage	Pensions alimentaires
Indemnités journalières de maladie	Rentes viagères à titre onéreux
↓ L'impôt est prélevé directement sur le revenu par le collecteur (employeur, caisse de retraite, France Travail, Assurance maladie)	Certains revenus de source étrangère ↓ Les acomptes sont prélevés par l'administration fiscale sur le compte bancaire du contribuable chaque mois (ou chaque trimestre)

Les revenus de capitaux mobiliers, les plus-values mobilières et immobilières, ainsi que les gains de stock-option et d'attribution gratuite d'actions sont hors du champ d'application compte tenu de leurs modalités d'imposition.

Il est possible pour le contribuable de demander la modification de son taux de prélèvement, en cas de changement de situation familiale (mariage, naissance d'un enfant) ou de variation de ses revenus. Dans ce second cas si la demande fait suite à une baisse des revenus, la modulation n'est possible que s'il existe une différence d'au moins 5 % entre le prélèvement avant et après modulation.

La modulation pour variation de revenus peut se faire à tout moment, alors que le changement de situation doit être signalé dans un délai de 60 jours à compter de la survenance de l'évènement. Cette modulation est possible dans son espace personnel impots.gouv.fr, rubrique « gérer mon prélèvement à la source » afin que le taux soit actualisé.

À savoir :

Dès septembre 2025, le taux de prélèvement à la source, pour les couples ayant une déclaration commune, sera individualisé par principe pour les revenus personnels de chaque conjoint/partenaire. Sur option le couple pourra demander l'application du taux du foyer fiscal (le taux personnalisé).

Avant septembre 2025, le taux personnalisé est applicable par défaut et le taux individualisé sur option.

Acompte sur les crédits et réductions d'impôt

Le prélèvement à la source ne remet pas en cause les crédits et réductions d'impôt qui continuent d'être pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu. Cependant, ils ne sont pas pris en compte pour le calcul du taux du prélèvement à la source.

Ils sont calculés sur la base des dépenses indiquées dans la déclaration annuelle de revenus et versés avec une année de décalage. Ainsi en année N, les foyers percevront les crédits d'impôt relatifs à l'année N-1 et en N+1 ceux dus au titre de l'année N. Le calcul effectué au regard de la déclaration de revenus sera toujours assuré par l'administration fiscale. Les dépenses éligibles à des crédits et/ou réductions d'impôt doivent être mentionnées dans une déclaration spéciale.

En janvier de l'année N, les contribuables bénéficiant de certains crédits et/ou réductions d'impôt au titre de l'année N-1 obtiennent le versement anticipé de **60 %** de l'année précédente (réduction et/ou crédit d'impôt payé en N-1 au titre des dépenses engagées en N-2).

Cet acompte concerne les crédits et réductions d'impôt suivants :

- Le crédit d'impôt lié à l'emploi d'un salarié à domicile,
- Le crédit d'impôt lié à la famille (garde d'enfants),
- La réduction d'impôt pour dépenses de dépendance (EHPAD),
- Les réductions d'impôt en faveur de l'investissement locatif (Pinel, Scellier, Duflot, Censi-Bouvard, Girardin logement),
- La réduction d'impôt pour dons à certains organismes éligibles,
- La réduction d'impôt pour versement de cotisations syndicales et dans le secteur de la défense.

Le **solde d'acompte sera versé en juillet de l'année N** après la déclaration de revenus permettant de déclarer le montant des dépenses effectuées en N-1 ouvrant droit aux crédits et/ou réductions d'impôt. Les autres crédits/réductions d'impôt comme la réduction d'impôt liée à la souscription au capital d'une PME ne sont pas concernés par cet acompte et seront remboursés à l'été de l'année N.

Exemple

En 2024, un contribuable a réalisé un don à un organisme de 1 500 €. En mai 2025, il déclare ses revenus de l'année 2024 ainsi que le montant versé au titre du don. Il obtient en septembre 2025 son crédit d'impôt de 50 %, soit 750 €, versé par l'administration fiscale.
En janvier 2026, il pourra bénéficier de l'avance des réductions et crédits d'impôt en recevant 60 % de son crédit d'impôt (sommes dépensées en 2024 [1 500 €], crédit obtenu en 2025 [750 €], avance versée en janvier 2026 de 450 € soit 60 % de 750 €).

Si le contribuable n'a pas maintenu sa dépense sur l'année suivante, il peut **stopper l'avance des réductions et crédits d'impôt** (service accessible de mi-septembre à mi-décembre chaque année sur l'espace personnel impots.gouv.fr). Cela évite d'avoir à rembourser cette avance en septembre de l'année suivante.

Réductions et crédits d'impôt

Crédits d'impôt

- **Crédit d'impôt pour l'installation de bornes de recharge pilotables de véhicules électriques :** Le crédit d'impôt est limité à un système de charge par contribuable et par logement (résidence principale et résidence secondaire sont éligibles). Ainsi un couple peut bénéficier jusqu'à 4 crédits d'impôt. Le montant de la dépense maximum est fixé à 500 € par système, et le crédit d'impôt est égal à 75 % des dépenses payées.

- **Crédit impôt service à la personne :** Le crédit d'impôt salarié à domicile est égal à 50 % des dépenses effectivement supportées, retenues dans une limite annuelle de 12 000 € (majorée de 1 500 € par enfant à charge, par membre du foyer âgé de plus de 65 ans, sans que la limite ne puisse dépasser 15 000 €). Les services réalisés à l'extérieur du domicile donnent droit au crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile, à condition qu'ils soient inclus dans une offre globale d'activités effectuées à domicile.
  Le plafond est porté à 15 000 € pour la première année au titre de laquelle le contribuable demande à bénéficier de l'avantage fiscal. L'identité du prestataire doit être déclarée, personne morale ou personne physique. La nature du service à la personne réalisé doit être indiquée (assistance aux personnes âgées, soutien scolaire, entretien de la maison, etc.) dans la déclaration de revenus de l'employeur (déclaration 2042). En effet certaines prestations ouvrent droit à l'avantage fiscal « emploi d'un salarié à domicile » dans des limites spécifiques :
  • prestations de petit bricolage : 500 € / an ;
  • assistance informatique : 3 000 € / an ;
  • petits travaux de jardinage : 5 000 € / an.

- **Crédit d'impôt pour la garde des jeunes enfants hors du domicile :** les contribuables faisant garder leur enfant de moins de 6 ans à l'extérieur de leur domicile (en crèche ou par un assistant maternel) bénéficient d'un crédit d'impôt. Il est égal à 50 % des dépenses réalisées, retenues dans la limite de 3 500 € par an et par enfant. Le crédit d'impôt est donc de 1 750 € maximum par an et par enfant.

- **Souscription au capital d'un Groupement Forestier :** Investir dans un groupement forestier permet de diversifier l'investissement dans plusieurs forêts, plusieurs régions, essences et maturités. Le groupement forestier présente aussi l'avantage de s'affranchir des contraintes de gestion (entretien du bois, des coupes, suivi administratif et fiscal, locatif, etc.) qui sont déléguées au gérant du groupement en contrepartie d'une rémunération.
  Un crédit d'impôt peut s'appliquer, sous certaines conditions à raison des souscriptions ou acquisitions en numéraire de parts d'intérêt de groupements forestiers (DEFI forêt - acquisition). Le taux du crédit d'impôt est de 25 % et s'applique sur le prix d'acquisition, retenu dans la limite de 6 250 € pour une personne seule ou de 12 500 € pour un couple, soit un crédit maximal de 1 563 € à 3 125 € selon la situation familiale du souscripteur.

Réductions d'impôt

- **Souscription au capital de PME** (Petites et Moyennes Entreprises). La souscription au capital d'une société permet au souscripteur de devenir associé ou actionnaire et reçoit en échange des parts ou des actions nouvellement émises. Lorsque le contribuable réalise des versements au capital d'une PME, il peut, sous certaines conditions, bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2025, la réduction d'impôt est égale à un pourcentage du montant versé (hors frais de souscription) qui dépend des caractéristiques de la PME :

À savoir :

Pour être qualifiée de **jeune entreprise innovante** (JEI), la PME doit avoir été créée depuis moins de 8 ans, exercer une activité nouvelle, réaliser des dépenses de « recherches et développement » représentant au moins 20 % des charges et enfin avoir un capital détenu pour 50 % minimum par une personne physique ou autre JEI ou établissement public de recherche et d'enseignement, etc. À noter, cette réduction d'impôt sur le revenu pour la souscription au capital de JEI est exclue du calcul du plafonnement des niches fiscales.

TAUX DE RÉDUCTION	PME CONCERNÉES	RÉDUCTION MAXIMALE SELON SITUATION FAMILIALE
25 %	Sociétés foncières solidaires	12 500 € ou 25 000 €
	Entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS) ayant pour ambition de développer un parc d'immeubles dans le domaine du logement social	9 000 € ou 18 000 €
30 %	Jeunes entreprises innovantes (JEI)	22 500 € ou 45 000 €
50 %	Jeunes entreprises innovantes (JEI) qui réalisent des dépenses de « recherches et développement » représentant au moins 30 % de leurs charges	25 000 € ou 50 000 €
18 %	Autres PME	9 000 € ou 18 000 €

- **Souscription au capital d'un FIP** (Fonds d'Investissement de Proximité) **et/ou d'un FCPI** (Fonds Commun de Placement dans l'Innovation) : Le FIP/FCPI est un outil de placement collectif qui met en relation les collectivités territoriales et les investisseurs pour financer le développement des entreprises.
  Le **FIP** doit être composé d'au moins 70 % de parts de **PME régionales non cotées** situées en Corse ou en outre-mer (la réduction d'impôt n'est plus applicable pour les FIP investis en métropole). Le souscripteur peut, sous conditions, bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 30 % du montant versé (hors frais de souscription).
  Le **FCPI** doit être composé d'au moins 70 % de parts de **sociétés innovantes**. Le souscripteur peut, sous conditions, bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 25 % du montant versé (hors frais de souscription) à compter d'une date fixée par décret. Pour un investissement réalisé avant cette date fixée par décret, le taux de la réduction d'impôt est de 18 %.

- **Dispositifs Girardin :** Ces dispositifs de réduction d'impôt accordent aux contribuables domiciliés en France une réduction d'impôt sur le revenu, en contrepartie d'investissements bénéficiant à l'économie ultramarine dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) et les collectivités d'outre-mer (COM). Le taux de la réduction d'impôt varie selon la nature, le montant et la localisation de l'investissement :
  - **Girardin logement** : 18 % du montant des travaux de réhabilitation ;
  - **Girardin industriel** : 45 % à 63 % selon la nature de l'investissement productif (achat de matériel par une entreprise agricole, industrielle ou commerciale, rénovation d'hôtel, pose de câbles sous-marins, etc.) et le taux de rétrocession ;
  - **Girardin social** : 50 % du prix d'acquisition, construction ou réhabilitation de logements destinés à être loués à un organisme de logement social.

- **SOFICA** (Sociétés de Financement de l'Industrie Cinématographique et Audiovisuelle) : Investir dans des titres de sociétés de financement pour participer à la concrétisation d'œuvres cinématographiques et audiovisuelles (réalisation, production, distribution) et bénéficier d'une réduction d'impôt de 30 à 48 % du montant investi.

Plafonnement global des niches fiscales

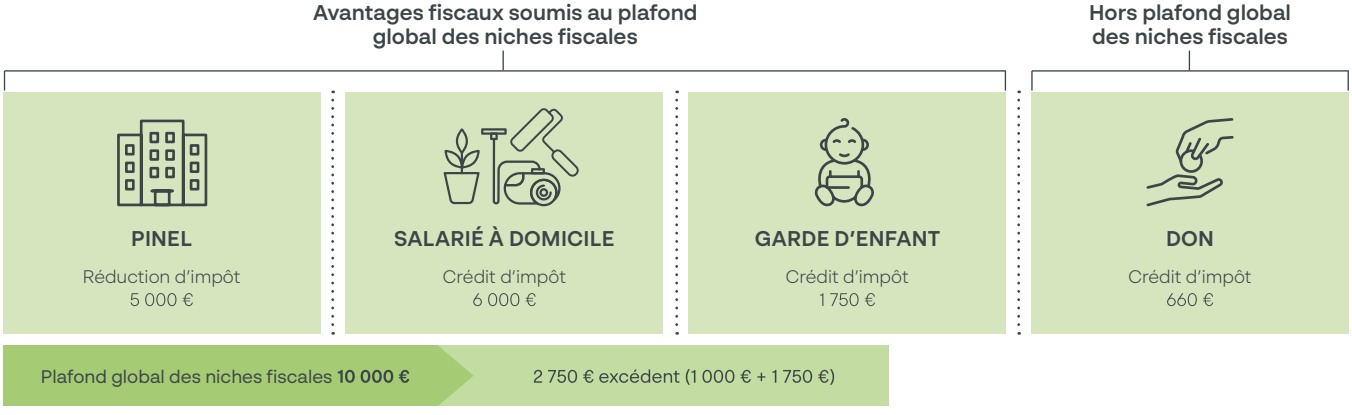
Depuis 2009, le total des avantages fiscaux qu'un contribuable peut retirer de certains investissements ou de certaines dépenses ne peut pas lui procurer une diminution du montant de l'impôt dû supérieure à 10 000 €, sauf certains dispositifs qui bénéficient d'un supplément de plafond de 8 000 €.

NATURE DES DÉPENSES ET/OU INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2024		IR 2025
Plafonnement général (liste non exhaustive)	• Emploi d'un salarié à domicile, frais de garde des jeunes enfants, système de charge pilotable pour véhicule électrique • Souscriptions au capital de PME, FIP et FCPI, ESUS ou OFS • Investissements Pinel, Denormandie, Loc'Avantages • Investissements forestiers	10 000 € par an et par foyer fiscal
Plafonnement spécifique	• Outre-Mer • SOFICA	Supplément de 8 000 € par an et par foyer fiscal*
Avantages fiscaux exclus du plafonnement « Niches fiscales »	• Avantages fiscaux liés à la situation personnelle du contribuable ou à la poursuite d'un objectif d'intérêt général sans contrepartie (dons aux associations, frais de scolarité) • Malraux, Monuments historiques • Souscription au capital de JEI ou JEIR** (Jeune Entreprise Innovante ou Jeune Entreprise Innovante de Recherche)	Non soumis au plafonnement

* En cas d'investissement entrant dans le champ d'application du plafonnement global, le plafond de 10 000 € s'applique, puis, au-delà et jusqu'à 18 000 €, l'excédent peut être utilisé au titre des réductions outre-mer et SOFICA.
** Le total de réduction acquis au titre de la souscription au capital des JEI ou JEIR ouvrant droit à la réduction d'impôt de 30 % ou de 50 % entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2028 ne peut pas dépasser 50 000 €.

Exemple

Un couple avec 2 enfants, redevable d'un impôt sur le revenu de 20 000 €. Ils ont acheté un bien locatif sous le dispositif Pinel et ont de multiples dépenses leur permettant de bénéficier d'avantages fiscaux (emploi d'un jardinier, d'une aide-ménagère, facture de la crèche, don à une association).
Ils pourront utiliser leurs avantages fiscaux jusqu'au plafond des niches fiscales de 10 000 € ainsi que la réduction pour don de 660 €, qui n'est pas concernée par le plafond des niches fiscales. Ainsi leur impôt sur le revenu sera de 9 340 € (20 000 € - 10 000 € - 660 €) et l'excédent d'avantages fiscaux est perdu.



Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (CEHR)

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence excède 250 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés, divorcés ou 500 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune sont redevables d'une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les seuils et le taux d'imposition de la CEHR dépendent de la situation familiale du contribuable, selon le barème suivant :

FRACTION DU REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE*	CONTRIBUABLE CÉLIBATAIRE, VEUF, SÉPARÉ OU DIVORCÉ	FORMULE DE CALCUL DE L'IMPÔT*	CONTRIBUABLES MARIÉS OU PACSÉS (IMPOSITION COMMUNE)	FORMULE DE CALCUL DE L'IMPÔT*
< 250 000 €	0 %	RFR x 0	0 %	RFR x 0
De 250 001 à 500 000 €	3 %	(RFR x 0,03) – 7 500 €		
De 500 001 à 1 000 000 €	4 %	(RFR x 0,04) – 12 500 €	3 %	(RFR x 0,03) – 15 000 €
> 1 000 000 €			4 %	(RFR x 0,04) – 25 000 €

* Modalités de calcul sans application du mécanisme du quotient

Exemple

Un célibataire dont le revenu fiscal de référence est de 750 000 € est redevable d'une contribution exceptionnelle de 17 500 € soit ([500 000 € - 250 000 €] x 3 %) + ([750 000 € - 500 000 €] x 4 %).

À savoir :

Le **Revenu Fiscal de Référence** (RFR) est l'addition du **revenu net imposable** (= revenu brut global – charges et abattements spéciaux) et des **revenus et plus-values imposés à un taux forfaitaire** et des **revenus de capitaux mobiliers soumis au prélèvement libératoire** (notamment les intérêts d'un contrat d'assurance-vie) **et de certains revenus exonérés** (notamment certains revenus perçus à l'étranger). Il est défini sans application des règles du quotient en ce qui concerne les revenus exceptionnels et différés, sauf en cas de revenus qualifiés d'exceptionnels en raison de leur montant sous réserve du respect des conditions en vigueur. Le RFR est indiqué sur la page de garde des avis d'impôt sur les revenus.

Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR)

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence excède 250 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés, divorcés ou 500 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune sont redevables d'une contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR). Elle vise à assurer une imposition minimale de 20 % à l'impôt sur le revenu pour les contribuables ayant des revenus élevés. Cette CDHR s'ajoute à l'impôt sur le revenu ainsi qu'à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR).

À savoir :

Cette contribution s'applique temporairement, uniquement pour un an, au titre des revenus de l'année 2025.

Seuls les contribuables domiciliés fiscalement en France sont concernés. Le seuil d'assujettissement est défini par rapport au revenu fiscal de référence (=RFR) qui fait l'objet de retraitements (certains revenus ou abattements sont exclus du RFR. Par ailleurs, certains revenus, pris en compte dans la composition du revenu fiscal de référence, ne sont retenus que partiellement).

La CDHR s'applique au contribuable seulement si son imposition réelle (IR + CEHR) est inférieure à 20 % de son revenu fiscal de référence « retraité ». Le montant de la CDHR varie pour chaque contribuable, il correspond à 20 % de son RFR diminué de son imposition réelle. L'imposition réelle comprend le montant de l'IR majoré des avantages en impôt procurés par certains crédits d'impôt et réductions d'impôt, le montant de la CEHR, les prélèvements libératoires et une majoration de 1 500 € par personne à charge et 12 500 € pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Exemple

Un célibataire dispose des revenus suivants pour l'année 2025 :

- *100 000 € de revenus de gérance, soit un revenu imposable de 90 000 € (100 000 € - 10 % frais professionnels) ;*
- *1 200 000 € de dividendes.*

Son revenu fiscal de référence « retraité » est de 1 290 000 €. La CDHR doit porter son imposition minimale à 258 000 € (1 290 000 € x 20 %). Sachant qu'il acquitte déjà :

- *20 845 € au titre de sa rémunération de gérance (90 000 € soumis au barème à une TMI de 41 %) ;*
- *153 600 € au titre de ses dividendes (1 200 0000 € x PFU 12,8 %) ;*
- *39 100 € au titre de la CEHR non lissée (1 290 000 € x 0,04 – 12 500 €).*

Son imposition réelle (IR + CEHR) est de 213 545 € (20 845 € + 153 600 € + 39 100 €). Il est donc redevable de la CDHR pour 44 455 € (258 000 € - 213 545 €).

Un mécanisme de décote est prévu lorsque le revenu fiscal de référence ajusté est inférieur ou égal à 330 000 € pour les célibataires, veufs, divorcés, et 660 000 € pour ceux soumis à une imposition commune.

Ce montant correspond à la différence entre : 20 % du RFR retraité et 82,5 % de la différence entre le RFR retraité et 250 000 € ou 500 000 € si imposition commune.

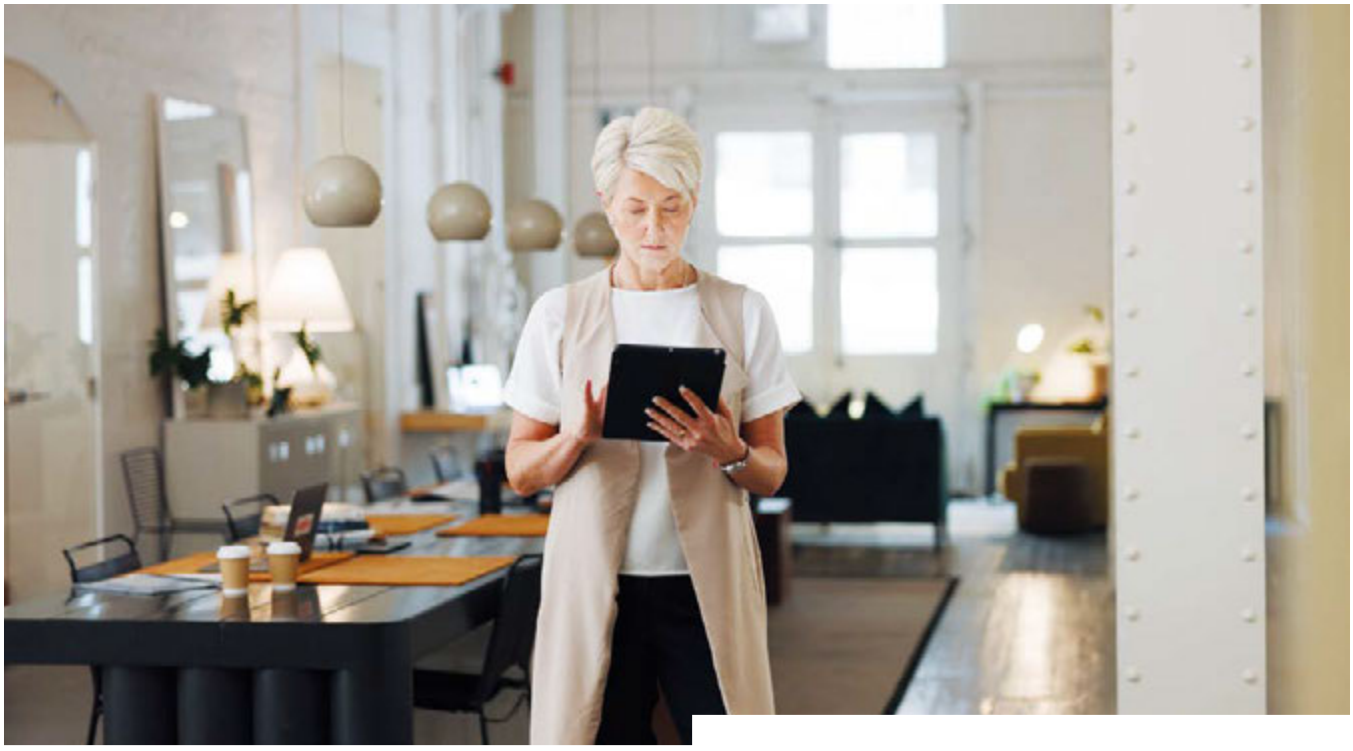
Le contribuable devra lui-même verser un acompte entre le 1er décembre et le 15 décembre 2025, qui doit être égal à 95 % du montant de la contribution estimé par le contribuable jusqu'au 31 décembre 2025.

Le contribuable pourrait supporter une pénalité de 20 % assise sur la fraction de l'acompte non-versée

- En cas de défaut ou de retard de paiement,
- Lorsque le montant de l'acompte versé s'avère inférieur de 20 % à 95 % au montant de la CDHR due.

À noter :

Le revenu fiscal de référence pris en compte dans le calcul de la CDHR est différent de celui pris en compte pour le calcul de la CEHR.



Prélèvements Sociaux (PS)

Concernant les revenus du patrimoine et les produits de placement :

- Le taux de la **CSG** est de 9,2 %.
- Les taux des autres prélèvements sont fixés comme suit :
  - **CRDS :** 0,5 % ;
  - **Prélèvement de solidarité :** 7,5 %

Le taux du prélèvement global est ainsi de 17,2 %.

Concernant les revenus d'activité et de remplacement (notamment pensions de retraite et d'invalidité) :

- Le taux de la **CSG** est de 9,2 %, ou, concernant les pensions de retraite ou d'invalidité, de 8,3 %. Des taux réduits : 6,6 % ou 3,8 % peuvent s'appliquer pour les contribuables dont le revenu fiscal de référence est compris entre un montant plancher et un montant plafond, variant selon le nombre de parts de quotient familial. Ces montants sont revalorisés chaque année[1].
- La **CRDS** est prélevée au taux de 0,5 %.
- La **contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie (CASA)** est prélevée au taux de 0,3 % sur les pensions retraite et invalidité.
- La **cotisation d'assurance maladie** est prélevée au taux de 1 % sur les pensions retraite et invalidité.

(1) Les seuils d'assujettissement de la CSG taux réduit sont définis à l'article L. 136-8 du Code de la sécurité sociale.

Rectification des déclarations de revenus et délai de prescription

Les déclarations de revenus réalisées par le contribuable peuvent être contrôlées et modifiées :

- **Par l'administration fiscale** dans le cadre d'un contrôle des déclarations. Elle va alors relever les omissions, les insuffisances ou les erreurs.
- **Par le contribuable** s'il aperçoit une erreur ou s'il a oublié de déclarer un élément. Il peut alors demander à rectifier sa déclaration.

Dans les deux cas, le contrôle ou la rectification peuvent être effectués pendant le « délai de reprise / prescription ». Ce délai expire le 31 décembre de la 3e année qui suit l'année pour laquelle l'imposition est due en principe, et 10 ans dans certains cas (dissimulations volontaires, fraudes fiscales, etc.). Au-delà, la déclaration (et donc l'imposition) est définitive.

Synthèse des déclarations prescrites ou non

IMPÔTS SUR LES REVENUS DE L'ANNÉE…	DATE LIMITE DE REPRISE (3 ANS)	DATE LIMITE DE REPRISE (10 ANS)
…2025	31 décembre 2028	31 décembre 2035
…2024	31 décembre 2027	31 décembre 2034
…2023	31 décembre 2026	31 décembre 2033
…2022	**31 décembre 2025**	31 décembre 2032
…2021	31 décembre 2024	31 décembre 2031
…2020	31 décembre 2023	31 décembre 2030
…2019	31 décembre 2022	31 décembre 2029
…2018	31 décembre 2022 (cas particulier - prélèvement à la source)	31 décembre 2028
…2017	14 juin 2021 (cas particulier – crise sanitaire)	31 décembre 2027
…2016	31 décembre 2019	31 décembre 2026
…2015	31 décembre 2018	**31 décembre 2025**

À savoir :

Certains évènements peuvent modifier ou reculer ce délai de prescription. C'est notamment le cas de la mise en place du prélèvement à la source (délai supplémentaire d'un an pour les revenus 2018) ou de la crise sanitaire (délai supplémentaire de 165 jours pour les revenus 2017).

II. Épargne

Les revenus de capitaux mobiliers et les plus-values de cession de valeurs mobilières sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU), également dénommé « flat tax ». Le PFU prévoit une imposition au titre de l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 % et des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, d'où une imposition globale de 30 %. Des règles particulières sont prévues pour l'épargne réglementée et l'assurance-vie.

Épargne réglementée

Livret A, Livret de Développement Durable et Solidaire, Livret Jeune, Livret d'Épargne Populaire

Les intérêts des sommes inscrites sur les livrets A, livrets de développement durable et solidaire (LDDS) et autres livrets réglementés restent exonérés d'impôt.

À savoir :

Chaque année, les établissements bancaires proposent aux épargnants d'affecter, sans frais, une partie de l'épargne déposée sur le LDDS sous forme d'un don à une ou plusieurs entreprises relevant de l'économie sociale et solidaire.

Épargne Logement : PEL et CEL

Impôt sur le revenu

- **Ouverts avant le 1er janvier 2018** : les intérêts des sommes inscrites sur les PEL et CEL sont partiellement **exonérés d'IR**. Cette exonération est limitée aux intérêts acquis au cours des **12 premières années ou, s'il est ouvert avant le 1er avril 1992, jusqu'à la veille de sa date d'échéance**. Au-delà, les intérêts sont imposables à l'IR au taux forfaitaire de 12,8 % ou sur option globale au barème progressif de l'IR.
- **Ouverts depuis le 1er janvier 2018** : les intérêts des sommes inscrites sur les PEL et CEL sont soumis au taux forfaitaire de 12,8 % ou, sur option globale, au barème progressif de l'IR.

> *Par exemple, pour un PEL ouvert le 20 mars 2013, les intérêts acquis au cours des 12 premières années sont exonérés d'IR, soit jusqu'en mars 2025 (2013 + 12 ans). À compter de mars 2025, les intérêts acquis sont imposables à l'IR. La prime d'épargne est pour sa part exonérée d'impôt en totalité.*

Prélèvements sociaux

- Les intérêts des PEL et CEL sont soumis aux prélèvements sociaux chaque année lors de l'inscription sur le plan ou compte pour les PEL ouverts depuis le 1er mars 2011. Le taux des prélèvements sociaux est celui en vigueur à la date de l'inscription en compte des intérêts. Le taux des prélèvements sociaux est de 17,2 % depuis le 1er janvier 2017. Il était de 15,5 % du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2016 et de 13,5 % pour l'année 2011.

Revenus de capitaux mobiliers

L'imposition forfaitaire de 12,8 % (sauf option globale pour le barème progressif de l'IR exercée l'année suivant celle de la perception de revenus de capitaux mobiliers, lors de la déclaration de ses revenus), majorée des prélèvements sociaux de 17,2 %, s'applique à l'ensemble des revenus imposables dans la catégorie des « Revenus de Capitaux Mobiliers » (notamment dividendes et produits de placement à revenu fixe).

L'imposition des revenus mobiliers s'effectue donc en deux temps :

- Application d'un prélèvement à la source pratiqué par l'établissement payeur (prélèvement forfaitaire obligatoire mais non libératoire) au taux de 12,8 %,
- Imposition liquidée dans le cadre de la déclaration de revenus qui tiendra compte du prélèvement précité.

Les personnes physiques dont le revenu fiscal de référence est inférieur à un certain seuil peuvent demander à être dispensées du prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire.

La demande de **dispense d'acompte** est matérialisée par la présentation à l'établissement payeur des revenus d'une attestation sur l'honneur indiquant que le RFR figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année (N-2) précédant le paiement des revenus en question est inférieur aux seuils fixés par la loi. L'attestation doit être produite chaque année avant le 30 novembre pour bénéficier de la dispense de prélèvement l'année suivante.

PLAFOND DU RFR DE L'ANNÉE N-2	**Intérêts (et revenus assimilés) :** RFR < 25 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé ou 50 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune
	Revenus distribués (dividendes) : RFR < 50 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé ou 75 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune

Exemple

Un couple dont le revenu fiscal de référence de 2023 est de 68 000 € peut demander à être dispensé d'acompte en cas de distribution de dividendes en 2025.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Contrairement aux revenus de capitaux mobiliers, les plus-values de cession de valeurs mobilières et assimilées (actions de SAS, parts de SARL par exemple) ne font pas l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire faisant office d'acompte d'IR à la source. L'impôt est recouvré « par voie de rôle » c'est-à-dire après établissement de la déclaration de revenus.

En cas de cession de **titres acquis avant le 1er janvier 2018**, le contribuable a le choix entre :

- soit l'imposition forfaitaire (12,8 %) sur le montant brut des plus-values, sans abattement pour durée de détention, ni CSG déductible ;
- soit l'option pour le barème progressif (entre 0 % et 45 %) après, le cas échéant, l'application d'abattements pour durée de détention (de 50 % à 85 %) avec une CSG partiellement déductible du revenu global imposable l'année de son paiement.

En cas de cession de **titres acquis à compter 1er janvier 2018**, le contribuable a le choix entre :

- soit l'imposition forfaitaire (12,8 %) sur le montant brut des plus-values, sans abattement pour durée de détention, ni CSG déductible ;
- soit l'option pour le barème progressif (entre 0 % et 45 %) mais sans abattement pour durée de détention. La CSG reste partiellement déductible.

Les moins-values subies au cours d'une année s'imputent sur les plus-values de même nature, imposables au titre de la même année. Il n'est donc pas possible de choisir l'année d'imputation des moins-values. En cas de solde positif, les moins-values subies au titre des 10 années antérieures sont imputables sur le solde subsistant.

À savoir :

L'abattement fixe de 500 000 € pour les dirigeants partant en retraite est applicable peu importe la date d'acquisition des titres (avant ou après 2018) et les modalités d'imposition (taux forfaitaire ou barème progressif). Toutefois, il n'est pas cumulable avec les abattements pour durée de détention.

Taux forfaitaire ou option pour le barème progressif de l'IR ?

Les contribuables peuvent opter pour l'imposition de leurs revenus mobiliers et plus-values de cession de valeurs mobilières selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette **option est globale** et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année entrant dans le champ d'application de l'imposition forfaitaire, perçus par l'ensemble des membres du foyer fiscal. Il n'est donc pas possible d'exercer une option partielle pour certains produits.

L'option, **expresse et irrévocable**, est exercée chaque année, lors du dépôt de la déclaration de revenus.

L'imposition selon le **barème progressif de l'IR** permet l'application :

- de l'abattement de 40 % sur les dividendes ;
- des abattements pour durée de détention sur les plus-values de cession de titres acquis avant le 1er janvier 2018. Cet abattement s'applique aux seules plus-values de cession d'actions et de droits sociaux (non applicable aux obligations), de parts sociales et de FCP à risques, ainsi qu'aux titres d'OPC détenant au moins 75 % d'actions ou parts de sociétés ou droits portant sur ces actions ou parts. Il s'applique après imputation des moins-values réalisées au cours de la même année ou en report et n'est pas pris en compte pour le calcul des PS.

Les **prélèvements sociaux** sur les revenus de capitaux mobiliers sont opérés à la source par l'établissement payeur, ceux relatifs aux plus-values mobilières par voie de rôle. Le taux global de ces PS est fixé à 17,2 %, la CSG étant déductible du revenu global imposable l'année de son paiement à hauteur de 6,8 %, en cas d'option pour le barème progressif de l'IR.

Tableau de synthèse du régime des plus-values mobilières et abattements applicables en cas de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1er janvier 2018, en cas d'option pour le barème progressif de l'IR

	CESSIONS (TITRES ACQUIS AVANT LE 01/01/2018)	DURÉE DE DÉTENTION	TAUX / MONTANT	IMPOSITION	
				IR	PS
Abattements de droit commun	Actions, parts de sociétés soumises à l'IS, titres d'OPC*, de FCPR, FCPI, SCR...	Moins de 2 ans Entre 2 et 8 ans Plus de 8 ans	0 % 50 % 65 %	IR au barème progressif	17,2 %
Abattements dérogatoires	Dirigeant de PME partant à la retraite**	Plus d'1 an	500 000 €***	IR au barème progressif si conditions réunies (pas de cumul avec les abattements pour durée de détention)	17,2 %
	PME < 10 ans****	Moins d'1 an Entre 1 et 4 ans Entre 4 et 8 ans Plus de 8 ans	0 % 50 % 65 % 85 %	IR au barème progressif si conditions réunies	

* OPC détenant au moins 75 % de titres éligibles.
** Cet abattement est applicable aussi en cas d'imposition au PFU.
*** Applicable aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2031.
**** La société dont les titres sont cédés doit, au jour de l'acquisition ou de la souscription des titres, avoir été créée depuis moins de 10 ans (de date à date).

PEA et PEA-PME

La possibilité de souscrire un PEA est ouverte à toute personne physique majeure ayant son domicile fiscal en France. Chaque contribuable, chacun des conjoints ou partenaires d'un PACS soumis à imposition commune peut détenir à la fois un PEA classique et un PEA-PME.

Le plafond des versements sur le PEA classique est de 150 000 € et sur le PEA-PME de 225 000 €, cependant pour les contribuables détenant un PEA et un PEA-PME, le total des versements en numéraire ne peut excéder 225 000 €.

Le PEA est accessible à toute personne physique majeure rattachée à un foyer fiscal en France. Le montant des versements est toutefois plafonné à 20 000 € pendant la durée du rattachement. Le respect du plafond de versement relève de la responsabilité du titulaire du plan.

Fiscalité des gains réalisés lors du retrait* ou à la clôture

DATE DE CLÔTURE OU DE RETRAIT	TAUX D'IMPOSITION
Absence de retrait ou rachat	Pas d'imposition
Durant les 5 premières années	Les gains nets réalisés depuis l'ouverture du plan sont imposés au PFU au taux de 30 % comprenant 12,8 % d'IR** et 17,2 % de prélèvements sociaux ou au barème progressif de l'IR auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux*** au taux de 17,2 %
Après 5 ans	Gains nets exonérés d'impôt sur le revenu mais soumis aux prélèvements sociaux*** 17,2 %

* Tout retrait avant 5 ans entraînant la clôture du PEA, sauf cas particuliers.
** L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU, perçus ou réalisés par l'ensemble des membres du foyer fiscal au titre d'une même année.
*** Au taux en vigueur à la date de retrait ou de clôture du PEA

La loi de finances pour 2025 consacre l'interdiction d'inscrire sur le PEA et PEA-PME :

- Les bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE),
- Les bons de souscription d'actions (BSA),
- Les DPS non cotés,
- Les titres souscrits en exercice des bons et droits non éligibles (y compris BSPCE).

Sont donc éligibles au PEA et PEA-PME les seuls DPS cotés sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation qui sont attribués au titulaire du plan à raison des titres des sociétés qu'il détient déjà sur son plan.

Il convient de noter que les clients peuvent procéder au retrait des bons ou droits inscrits sur le plan avant le 10 octobre 2024 à la condition de réaliser dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de retrait un versement compensatoire en numéraire d'un montant égal à la valeur des droits ou bons à la date du retrait.

Ce versement compensatoire n'est pas pris en compte pour l'appréciation du plafond des versements autorisés sur le plan.

À savoir :

Les retraits et rachats partiels après 5 ans sont autorisés et n'entraînent ni sa clôture ni le blocage de nouveaux versements. Par ailleurs les retraits ou rachats partiels avant 5 ans sont autorisés dans certains cas :

• reprise ou création d'entreprise,

• licenciement, invalidité ou mise à la retraite anticipée du titulaire ou de son époux ou partenaire de PACS,

• retrait du plan des titres de sociétés en liquidation.

PEAC – Plan Épargne Avenir Climat

La loi « industrie verte » crée un nouveau placement d'épargne financière pour les jeunes : le Plan Épargne Avenir Climat (PEAC).

Selon l'établissement auprès duquel le PEAC est ouvert, le plan peut prendre la forme :

- soit d'un **PEAC « bancaire »** lorsqu'il est ouvert auprès d'établissements de crédit et d'entreprises d'investissement. L'enveloppe PEAC comprend alors un compte-titres associé à un compte espèces ;
- soit d'un **PEAC « assurance »** lorsqu'il est ouvert auprès d'entreprises d'assurance, de mutuelles et d'institutions de prévoyance. L'enveloppe PEAC prend alors la forme d'un contrat de capitalisation investi en unités de compte éligibles au plan.

L'épargne investie sur un PEAC n'est pas garantie et le taux d'intérêt de ce placement n'est pas fixé de façon réglementaire par les pouvoirs publics. Plus aucun versement n'est possible après un retrait partiel sur le plan.

SOUSCRIPTEUR	Personne physique âgée de moins de 21 ans, résidant en France à titre habituel.
DÉPÔT MAXIMUM	22 950 € (un seul PEAC par personne)
TITRES ÉLIGIBLES	**PEAC « bancaire »** : • titres financiers qui soutiennent la transition écologique qu'ils soient cotés ou non cotés dès lors que le siège de la société ou de l'organisme est dans un État de l'UE ou de l'EEE ; • instruments financiers bénéficiant d'un niveau de risque faible (ex : obligations vertes européennes). • Titres labellisés ISR ou Greenfin ou France Finance Verte **PEAC « assurance »** : • unités de compte constituées de titres éligibles ; • fonds euro et fonds euro-croissance dans le cadre de la gestion profilée.
GESTION	Profilée en principe : l'allocation doit protéger l'épargne investie et réduire progressivement les risques financiers pour le titulaire. Libre si le titulaire renonce expressément à la gestion profilée.
FISCALITÉ	Les gains sont exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux pour tout retrait total ou partiel si les règles de fonctionnement du plan sont respectées. Le montant des gains constatés lors d'un retrait/rachat partiel ou total est pris en compte pour la détermination du revenu fiscal de référence.
DISPONIBILITÉ DES FONDS	Les retraits partiels sont possibles si cumulativement : • le plan a été ouvert depuis plus de 5 ans ; • ET le titulaire a plus de 18 ans. • Exception : avant 18 ans, les retraits sont possibles en cas d'invalidité du titulaire ou de décès de l'un des parents du titulaire.
CLÔTURE	• À la date de liquidation choisie par le titulaire ; • Le titulaire atteint l'âge de 30 ans ; • En cas de retrait partiel sur le plan ouvert depuis moins de 5 ans ; • Décès du titulaire avant l'âge de 30 ans.

À savoir :

L'ISR, Investissement Socialement Responsable, permet de prendre en compte la notion de développement durable et responsable dans le secteur financier. L'ESG est un sigle désignant les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance, utilisés pour évaluer l'impact d'une entreprise sur l'environnement et la société. Ces critères extrafinanciers permettent d'orienter l'investisseur vers des entreprises vertueuses afin de les intégrer dans son portefeuille.

Imposition des gains sur les retraits d'assurance-vie / contrat de capitalisation

Tout rachat est constitué d'une part « capital » et d'une part « intérêt ». Seule la part « intérêt » incluse dans le montant du rachat est soumise à taxation.

Les prélèvements sociaux sont traités de façon différente selon les supports d'investissement :

- épargne investie sur des Unités de Comptes : les PS sont retenus lors des rachats, partiels ou totaux, au taux alors en vigueur ;
- épargne investie sur le fonds en euros : les PS sont prélevés lors de l'inscription en compte des produits (depuis le 01/07/2011), c'est-à-dire chaque année, au taux alors en vigueur.

Après 8 ans de détention à compter de la souscription du contrat, le souscripteur résident fiscal français bénéficie d'un abattement annuel de 4 600 € pour un célibataire et de 9 200 € pour un couple marié ou pacsé soumis à imposition commune sur les produits rachetés. L'abattement s'applique peu importe l'option fiscale choisie par le souscripteur.

Fiscalité des produits des contrats d'assurance-vie / contrats de capitalisation en cas de rachat en 2025

DATE DE SOUSCRIPTION	DATE DE VERSEMENT DES PRIMES	RACHAT		IMPOSITION EN CAS DE RACHAT EN 2025
Avant le 01/01/1983	**Avant le 10/10/2019**	-		Exonération d'IR, mais prélèvements sociaux (PS) de 17,2 % dus
	À compter du 10/10/2019	cumul contrats primes < 150 000 €		PFU (IR au taux de 7,5 %) ou barème progressif de l'IR + PS de 17,2 %
		cumul contrats primes > 150 001 €		PFU fraction à 7,5 % et fraction à 12,8 % ou barème progressif de l'IR + PS
Du 01/01/1983 au 25/09/1997	**Avant le 01/01/1998**	-		Exonération* d'IR, mais PS de 17,2 % dus
	À compter du 01/01/1998	-		Barème progressif de l'IR ou prélèvement forfaitaire libératoire **7,5 %** + PS de 17,2 %
À compter du 26/09/1997	**Avant le 27/09/2017**	Moins de 8 ans		Barème progressif de l'IR ou prélèvement forfaitaire libératoire de **15 %** + PS de 17,2 %
		Plus de 8 ans		Barème progressif de l'IR ou prélèvement forfaitaire libératoire de **7,5 %** + PS de 17,2 %
	Après le 27/09/2017	Moins de 8 ans		IR au taux forfaitaire de **12,8 %** ou barème progressif de l'IR + PS de 17,2 %
		Plus de 8 ans	cumul contrats primes ≤ 150 000 €	IR au taux forfaitaire de **7,5 %** ou barème progressif de l'IR + PS de 17,2 %
			cumul contrats primes > 150 000 €	IR au taux forfaitaire de **7,5 %** pour la fraction des versements inférieurs à 150 000 € et de **12,8 %** pour la fraction supérieure ou barème progressif de l'IR + PS de 17,2 %

* À condition que les versements effectués entre le 26/09/1997 et le 31/12/1997 l'aient été dans la limite de 30 500 € (200 000 F) à titre exceptionnel ou en vertu d'engagements antérieurs.

Épargne retraite

L'épargne retraite est un moyen de se constituer un complément d'épargne en vue de compenser une éventuelle baisse de revenus au moment du départ en retraite.

Souscrite dans un cadre individuel ou collectif (au sein de l'entreprise), l'épargne retraite repose sur une capitalisation de l'épargne accumulée au cours de la vie active, **récupérée au moment du départ en retraite sous la forme d'un capital ou d'une rente viagère**. La constitution de cette épargne de précaution se fait dans un cadre fiscal avantageux.

La loi PACTE a créé, à compter du 1er octobre 2019, **le PER** (Plan Épargne Retraite) pouvant se décliner sous trois formes comme nous le verrons.

Au préalable rappelons les différents dispositifs d'épargne retraite existants ou coexistants.

Rappel des différents dispositifs

	ANCIENS DISPOSITIFS COMMERCIALISÉS JUSQU'AU 30 SEPTEMBRE 2020	DISPOSITIFS COMMERCIALISÉS DEPUIS LE 1er OCTOBRE 2020
TOUS	PERP	PER individuel
	PERCO	PER d'entreprise collectif
SALARIÉS	Article 82 / Article 39 / Article 83	PER d'entreprise obligatoire
INDÉPENDANTS	Contrat Madelin	PER individuel
PROFESSIONS AGRICOLES	Contrat Madelin Agricole	PER individuel
FONCTIONNAIRES	Complémentaire Retraite des Hospitaliers	PER individuel
	Complémentaire Retraite Mutualiste	PER individuel
	Préfon	PER individuel
ANCIENS COMBATTANTS	Retraite Mutualiste du Combattant	
ÉLUS LOCAUX	Caisse Autonome de Retraite des Élus Locaux	
	Fonds de Pension des Élus Locaux	

Les anciens dispositifs retraite souscrits avant le 30 septembre 2020 (PERP, PERCO, Madelin, etc.) peuvent continuer à recevoir des versements et perdurer dans le temps. En revanche, ils ne sont plus commercialisés donc ne peuvent plus être souscrits.

Transfert possible entre dispositifs d'épargne retraite

Il est possible de transférer l'épargne retraite vers le PER, avec ou sans changement de gestionnaire. Réunir tous ces produits d'épargne retraite en un seul permet de simplifier la gestion et d'y voir plus clair. De plus, un tel transfert vers un PER permet une sortie sous forme de capital à 100 % alors qu'un contrat Madelin ne l'autorise pas et qu'un PERP limite ce mode de sortie à 20 % seulement du montant de l'épargne retraite.

TRANSFERT...	... VERS UN PER INDIVIDUEL	...VERS UN PER ENTREPRISE COLLECTIF OU UN PER ENTREPRISE OBLIGATOIRE
... D'UN PERP	OUI (compartiment versement volontaire)	
... D'UN MADELIN		
... D'UN PER INDIVIDUEL		
... D'UN PEE	OUI (compartiment épargne salariale)*	
... D'UN PERCO		
... D'UN PER ENTREPRISE COLLECTIF		
... D'UN ARTICLE 83	OUI (compartiment versement obligatoire)**	
... D'UN PER ENTREPRISE OBLIGATOIRE		

* Un transfert individuel tous les 3 ans si le titulaire n'est pas à la retraite.
** Transfert individuel possible si le salarié n'est plus tenu d'adhérer, c'est-à-dire plus salarié de l'entreprise.

À savoir :

Le transfert de l'épargne accumulée sur un ancien contrat PERP, Madelin, Article 83 vers un PER n'ouvre pas droit à une nouvelle déduction fiscale au titre de l'impôt sur le revenu.

3.1 Les trois types de PER : PER individuel, PER d'entreprise collectif, PER d'entreprise obligatoire

Le PER se décline sous 3 modalités :

- **PER individuel**
- **PER d'entreprise collectif**
- **PER d'entreprise obligatoire**

Chacun de ces plans est composé de 3 compartiments permettant de distinguer les versements volontaires, les versements issus de l'épargne salariale et les versements obligatoires. Le mode de sortie (capital, rente viagère) et la fiscalité à la sortie sont différents selon les compartiments.

À savoir :

Il n'y a pas de restriction de souscription relatif à l'âge maximum du souscripteur (sauf conditions générales), de durée minimale d'épargne, ou de résidence fiscale.

En revanche, depuis le 1er janvier 2024, il est interdit pour les **mineurs** d'ouvrir un PER individuel ou de réaliser des versements volontaires sur un PER déjà ouvert.

	PER INDIVIDUEL	PER COLLECTIF	PER OBLIGATOIRE
SOUSCRIPTION	À titre privé	Par l'entreprise	
	À caractère individuel et facultatif	À caractère collectif et facultatif	À caractère collectif et obligatoire
ADHÉRENT	Toute personne quelle que soit son activité professionnelle (salarié, TNS, retraité, sans emploi, etc.)	• Ensemble des salariés (éventuellement sous condition d'ancienneté qui ne peut excéder 3 mois) • Chef d'entreprise et conjoint collaborateur ou associé (marié ou pacsé) pour les entreprises entre 1 et 249 salariés	• Ensemble ou catégorie objective de salariés • Chef d'entreprise (mais ils ne constituent pas à eux seuls une catégorie objective)
SUPPORT	Souscription d'un : • **compte-titres** et d'un compte espèces auprès d'un établissement de crédit OU • d'un **contrat d'assurance** de groupe auprès d'une compagnie d'assurance.		

Quel que soit le plan (PER individuel, PER d'entreprise collectif-facultatif ou obligatoire-collectif), c'est le mode d'alimentation (versement volontaire déductible ou non ; versement obligatoire) qui détermine la fiscalité à l'entrée et à la sortie.

En principe[1] la modalité de sortie d'un PER (individuel ; entreprise collectif ou obligatoire) s'effectuera au plus tôt en capital ou en rente :

- à la date de liquidation de la pension dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ;
- OU à l'âge légal de départ en retraite.

(1) Sauf cas de sortie anticipée légalement autorisés : voir § 3.2. Les cas de sortie anticipée

3.1.1/ Le PER Individuel

Le **PER individuel** peut être **souscrit**, à titre individuel, **par une personne physique**.

Il n'y a pas de restrictions en termes d'âge maximum du souscripteur (sauf conditions générales), ni de durée minimale d'épargne, ni de résidence fiscale (toutefois, seuls les résidents fiscaux français peuvent déduire les versements de leur revenu global), ni d'activité (salarié, TNS, inactif, retraité, étudiant, tous peuvent souscrire un PER individuel).

À savoir :

Depuis le 1er janvier 2024, il est interdit pour les enfants mineurs d'ouvrir un PER individuel ou de réaliser des versements volontaires sur un PER ouvert avant le 1er janvier 2024.

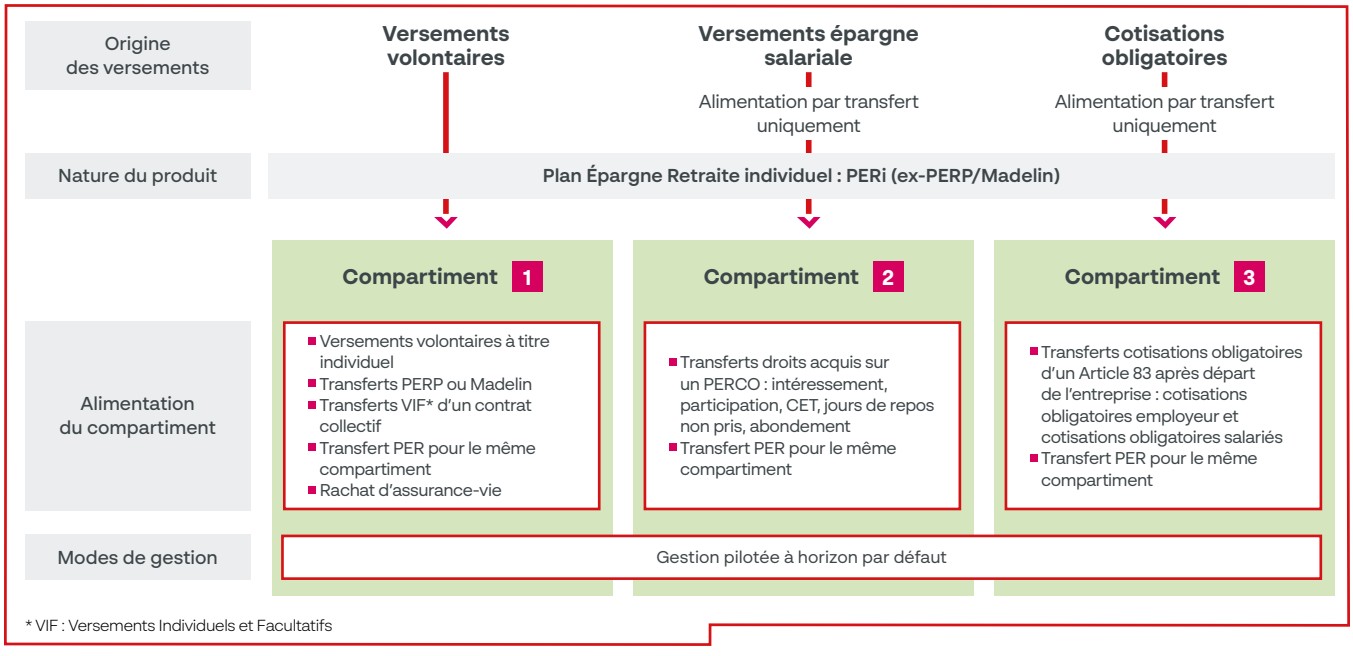
Un PER individuel peut être souscrit **sous la forme** :

- d'un **compte-titres** et d'un compte espèces auprès d'un établissement de crédit.
- OU d'un **contrat d'assurance** de groupe auprès d'une compagnie d'assurance.

Un PER individuel peut être **alimenté par** des :

- versements volontaires du souscripteur en espèces (unique, ponctuel ou régulier, il n'y a pas d'obligation de versement annuel sauf conditions générales) ;
- transferts de :
  - sommes issues de l'intéressement, participation, la prime partage de la valeur (PPV), la prime de partage de la valorisation de l'entreprise (PPVE), l'abondement, les droits inscrits en CET, en l'absence de CET, les sommes correspondant à 10 jours de repos non pris, provenant d'un PER d'entreprise (il n'est pas possible de verser ces sommes directement sur un PER individuel, elles sont d'abord versées sur un PER d'entreprise puis transférées sur un PER individuel) ;
  - sommes issues des versements obligatoires du salarié provenant d'un PER d'entreprise obligatoire pour lequel le souscripteur n'est plus tenu d'adhérer car il a quitté l'entreprise ;
  - PER individuel ou d'autres produits solutions d'épargne retraite (PERP, Madelin, etc.).

PPV : Prime de Partage de la Valeur,
PPVE : Plan de Partage de Valorisation de l'Entreprise,
CET : Compte Épargne Temps



Aucune sortie ni, retrait ou avance n'est autorisé avant le départ en retraite du titulaire ou l'âge légal de départ à la retraite (sauf cas de sortie anticipée, voir § 3.2. Les cas de sortie anticipée).

Fiscalité à l'entrée - PER individuel

Les versements volontaires sont déductibles du revenu global (pour tous ; salarié, TNS, inactif, retraité, étudiant) ou du revenu catégoriel (pour les TNS uniquement). Toutefois, il est possible de renoncer à la déduction (sur le revenu global ou catégoriel) ; l'option doit être prise au moment du versement sur le PER.

La déduction des versements volontaires est plafonnée annuellement.

Plafond de déduction lors d'un versement sur un PER en 2025 (PASS 2025 = 47 100 €).

	REVENU GLOBAL	REVENU CATÉGORIEL
VERSEMENTS VOLONTAIRES	Versement volontaire déductible du revenu global dans la limite de 10 % des revenus d'activité de l'année 2024. En l'absence de revenus d'activité, la déduction est au minimum 4 637 €. Et quel que soit le montant de revenus d'activité, la déduction ne peut dépasser 37 094 €.	Versement volontaire déductible du bénéfice ou de la rémunération dans la limite de 10 % des revenus d'activité de l'année 2025 (retenus dans la limite de 8 PASS de l'année 2025) + 15 % des revenus d'activité de l'année 2025 compris entre 1 et 8 PASS de l'année 2025 (minimum 4 710 € et maximum 87 135 €).

Déduction du revenu global ou/et du revenu professionnel (BNC) ?

Si le professionnel libéral n'a pas utilisé le plafond de déduction du revenu global de l'année 2022, il doit choisir en priorité la déduction du revenu global (sinon il sera perdu puisqu'il n'est utilisable que pendant 3 ans). S'il a déjà consommé les plafonds de déduction du revenu global de l'année 2022, il doit choisir en priorité le plafond de déduction du revenu professionnel afin :

- de stocker les plafonds de déduction du revenu global (report pendant 3 ans),
- de disposer d'un plafond de versement supplémentaire (+15 % du bénéfice imposable compris entre 1 et 8 PASS),
- de réduire son revenu fiscal de référence.

Les cotisations PER des indépendants sont déductibles de leur BNC au titre des charges de l'année au cours de laquelle elles ont été payées. Les cotisations doivent être indiquées dans la déclaration n° 2035 (réel BNC). Si l'indépendant est au régime micro-BNC, il ne peut pas déduire les cotisations PER de son revenu catégoriel (l'abattement forfaitaire représentant déjà l'ensemble des charges déductibles), il peut les déduire uniquement de son revenu global.

Le souscripteur peut, sur option, choisir de ne pas déduire de son revenu le versement volontaire sur son PER. Ce choix est irrévocable et doit être exprimé au moment du versement. La non-déductibilité du versement PER a un impact sur la fiscalité à la sortie du plan.

À savoir :

Le transfert des produits d'épargne retraite sur un nouveau PER individuel n'ouvre pas droit à une nouvelle déduction fiscale.

Sortie - PER individuel

Comme tout PER, la sortie du PER individuel **s'effectue au plus tôt** :

- à la date de liquidation de la pension dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ;
- OU à l'âge légal de départ en retraite.

Aucune sortie ni retrait ou avance ne sont autorisés avant le départ en retraite du titulaire ou l'âge légal de départ à la retraite (sauf cas de sortie anticipée : voir § 3.2. Les cas de sortie anticipée).

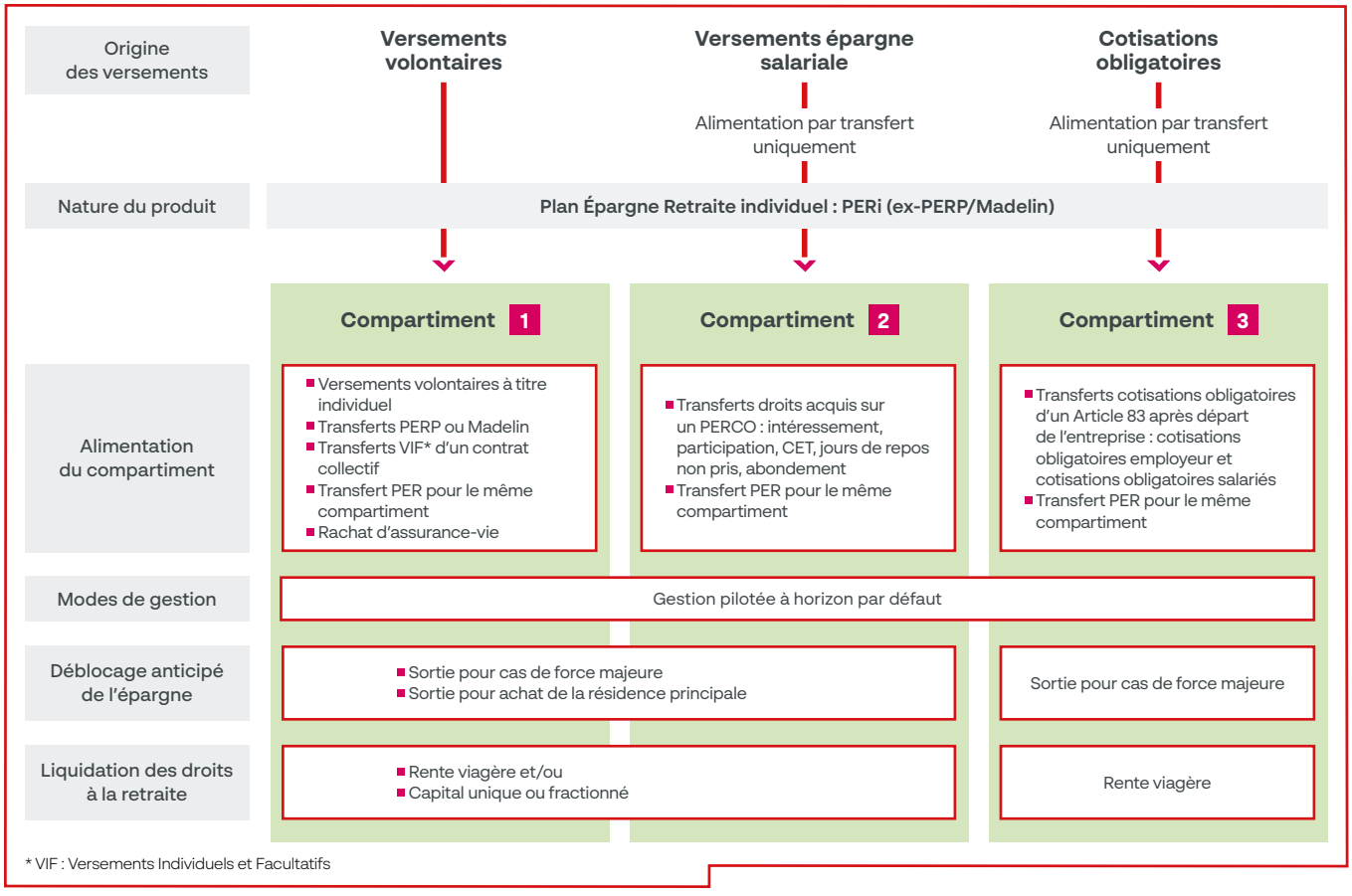
Au choix du titulaire, les sommes issues des versements volontaires (déduits ou non à l'entrée) ou de l'épargne salariale peuvent être récupérées à terme :

- En rente viagère ;
- En capital, en une fois ou de manière fractionnée (si cela est prévu dans le contrat) ;
- Pour partie en rente viagère et pour partie en capital (si cela est prévu dans le contrat).

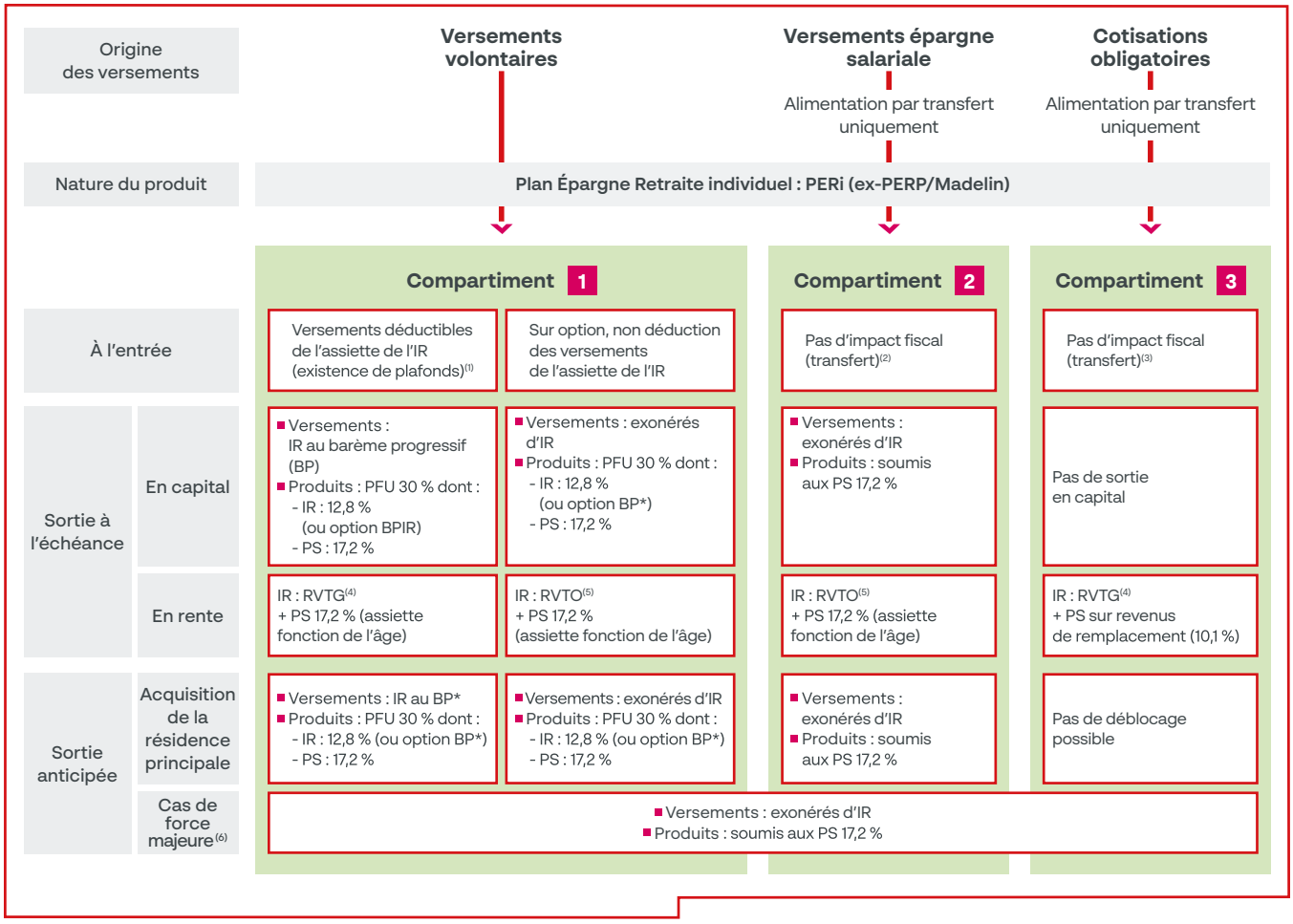
À savoir :

Comme pour les PERP, Madelin et Article 83, les titulaires d'un PER dont la sortie se fait totalement ou partiellement en rente viagère peuvent **récupérer leur épargne en une seule fois** si le montant mensuel de la rente est inférieur à 110 €.

Pour un titulaire ayant 64 ans, son espérance de vie est de 27 ans, ce qui correspond à un encours de 35 640 € (110 € x 12 mois x 27 ans) au moment de la liquidation.



Fiscalité du PER individuel selon l'origine des versements jusqu'à la sortie (hors cas du décès du titulaire) :



(1) Non-déductibilité pour les sommes issues d'un transfert.
(2) NB : si versements dans le Percol : pas de déduction de l'assiette de l'IR.
(3) NB : si versements dans le PER Obli : déductibles de l'assiette de l'IR (existence de plafonds).
(4) RVTG : rente viagère à titre gratuit, imposition au barème de l'IR après abattement de 10 % dans la limite fixée chaque année.
(5) RVTO : rente viagère à titre onéreux, imposition au barème de l'IR après un abattement variable en fonction de l'âge (assiette imposable égale à 70 % avant 50 ans, 50 % entre 50 et 59 ans, 40 % entre 60 et 69 ans et 30 % après 69 ans).
(6) Décès du conjoint, invalidité, surendettement, fin des droits de chômage ou cessation du mandat social suite à liquidation judiciaire.
*BP : Barème progressif.

3.1.2/ Le PER d'entreprise collectif

Le PER d'entreprise collectif a un caractère collectif **et facultatif**.

Il peut être **souscrit par une entreprise** au profit :

- de tous les salariés : une condition d'ancienneté (au maximum de 3 mois) peut être exigée ;
- du chef d'entreprise et conjoint collaborateur ou associé (marié ou pacsé) dans les entreprises ayant entre 1 et 249 salariés ;

Il n'y a pas de restrictions en termes d'âge maximum du souscripteur (sauf conditions générales), ni de durée minimale d'épargne, ni de résidence fiscale (toutefois, seuls les résidents fiscaux français peuvent déduire les versements de leur revenu global).

Un PER d'entreprise collectif peut être souscrit **sous la forme** :

- d'un **compte-titres** et d'un compte espèces auprès d'un établissement de crédit.
- OU d'un **contrat d'assurance** de groupe auprès d'une compagnie d'assurance.

Un PER d'entreprise collectif peut être **alimenté par** :

- des versements volontaires du souscripteur en espèces (unique, ponctuel ou régulier, il n'y a pas d'obligation de versement annuel sauf conditions générales) ;
- des versements issus de l'épargne salariales : sommes issues de l'intéressement, participation, la prime partage de la valeur (PPV), la prime de partage de la valorisation de l'entreprise (PPVE), les droits inscrits en CET, en l'absence de CET, les sommes correspondantes à 10 jours de repos non pris ;
- des versements de l'employeur (abondement ou versement initial ou périodique prévu dans le réglement du plan et sous réserve d'une attribution uniforme à l'ensemble des salariés) ;
- des transferts (sommes issues des versements obligatoires du salarié provenant d'un PER d'entreprise obligatoire pour lequel le souscripteur n'est plus tenu d'adhérer car il a quitté l'entreprise).

Aucune sortie, retrait ou avance n'est autorisé avant le départ en retraite du titulaire ou l'âge légal de départ à la retraite (sauf cas de sortie anticipée, voir § 3.2. Les cas de sortie anticipée).

Fiscalité à l'entrée - PER d'entreprise collectif

Les versements volontaires sont déductibles du revenu global (pour tous ; salarié, TNS, inactif, retraité, étudiant) ou du revenu catégoriel (pour les TNS uniquement). Toutefois, il est possible de renoncer à la déduction (sur le revenu global ou catégoriel) ; l'option doit être prise au moment du versement sur le PER.

La déduction des versements volontaires est plafonnée annuellement :

Plafond de déduction lors d'un versement sur un PER en 2025 (PASS 2025 : 47 100 €).

	REVENU GLOBAL	REVENU CATÉGORIEL
VERSEMENTS VOLONTAIRES	Versement volontaire déductible du revenu global dans la limite de 10 % des revenus d'activité de l'année 2024. En l'absence de revenus d'activité, la déduction est au minimum 4 637 €. Et quel que soit le montant de revenus d'activité, la déduction ne peut dépasser 37 094 €.	Versement volontaire déductible du bénéfice ou de la rémunération dans la limite de 10 % des revenus d'activité de l'année 2025 (retenus dans la limite de 8 PASS de l'année 2025) + 15 % des revenus d'activité de l'année 2025 compris entre 1 et 8 PASS de l'année 2025 (minimum 4 710 € et maximum 87 135 €)

Pour en savoir plus sur la déduction du revenu global ou/et du revenu professionnel (BNC), voir § 3.1.1.PER individuel.

Sortie - PER d'entreprise collectif

Comme tout PER, la sortie du PER collectif s'effectue au plus tôt :

- à la date de liquidation de la pension dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ;
- OU à l'âge légal de départ en retraite

Aucune sortie ni retrait ou avance ne sont ici également autorisés avant le départ en retraite du titulaire ou l'âge légal de départ à la retraite (sauf cas de sortie anticipée, voir § 3.2. Les cas de sortie anticipée).

Au choix du titulaire, les sommes issues des versements volontaires (déduits ou non à l'entrée) ou de l'épargne salariale peuvent être récupérées à terme :

- en rente viagère ;
- en capital, en une fois ou de manière fractionnée (si cela est prévu dans le contrat) ;
- pour partie en rente viagère et pour partie en capital (si cela est prévu dans le contrat).

3.1.3/ Le PER d'entreprise obligatoire

Le PER entreprise obligatoire a un caractère collectif et obligatoire et peut être **souscrit par une entreprise** au profit :

- de tous les salariés ;
- ou d'une catégorie objective de salariés (par exemple, cadre et non-cadre sont 2 catégories objectives) ;
- du chef d'entreprise et des mandataires sociaux (cependant, ils ne peuvent pas constituer, à eux seuls, une catégorie objective).

Il n'y a pas de restrictions en termes d'âge maximum du souscripteur (sauf conditions générales), ni de durée minimale d'épargne, ni de résidence fiscale (toutefois, seuls les résidents fiscaux français peuvent déduire les versements de leur revenu global).

À savoir :

Lorsque le PER entreprise obligatoire a été mis en place par décision unilatérale de l'employeur, les salariés déjà présents dans l'entreprise lors de la mise en place du plan peuvent se dispenser, à leur initiative, de participer aux versements obligatoires.

Un PER d'entreprise obligatoire peut être lui aussi souscrit sous la forme :

- d'un **compte-titres** et d'un compte espèces auprès d'un établissement de crédit.
- OU d'un **contrat d'assurance** de groupe auprès d'une compagnie d'assurance.

Un PER d'entreprise obligatoire peut être lui aussi alimenté par :

- des versements volontaires du souscripteur en espèces (unique, ponctuel ou régulier, il n'y a pas d'obligation de versement annuel sauf conditions générales) ;
- des versements issus de l'épargne salariales : sommes issues de l'intéressement, participation, la prime partage de la valeur (PPV), la prime de partage de la valorisation de l'entreprise (PPVE), les droits inscrits en CET, en l'absence de CET, les sommes correspondant à 10 jours de repos non pris) ;
- des versements obligatoires prévus pour une ou plusieurs catégories objectives de salariés ;
- des transferts (sommes issues de tous types de versements volontaires, épargne salariale ou obligatoires provenant d'un PER d'entreprise obligatoire pour lequel le souscripteur n'est plus tenu d'adhérer car il a quitté l'entreprise).

Aucune sortie ni retrait ou avance ne sont ici également autorisés avant le départ en retraite du titulaire ou l'âge légal de départ à la retraite (sauf cas de sortie anticipée, voir § 3.2. Les cas de sortie anticipée).

Fiscalité à l'entrée - PER d'entreprise obligatoire

Les versements volontaires sont là également déductibles du revenu global (pour tous ; salarié, TNS, inactif, retraité, étudiant) ou du revenu catégoriel (pour les TNS uniquement). Toutefois, il est possible de renoncer à la déduction (sur le revenu global ou catégoriel) ; l'option doit être prise au moment du versement sur le PER.

La déduction des versements volontaires est plafonnée annuellement :

Plafond de déduction lors d'un versement sur un PER en 2025 (PASS 2025 = 47 100 €).

	REVENU GLOBAL	REVENU CATÉGORIEL
VERSEMENTS VOLONTAIRES	Versement volontaire déductible du revenu global dans la limite de 10 % des revenus d'activité de l'année 2024. En l'absence de revenus d'activité, la déduction est au minimum 4 637 €. Et quel que soit le montant de revenus d'activité, la déduction ne peut dépasser 37 094 €.	Versement volontaire déductible du bénéfice ou de la rémunération dans la limite de 10 % des revenus d'activité de l'année 2025 (retenus dans la limite de 8 PASS de l'année 2025) + 15 % des revenus d'activité de l'année 2025 compris entre 1 et 8 PASS de l'année 2025 (minimum 4 710 € et maximum 87 135 €).

Pour en savoir plus sur la déduction du revenu global ou/et du revenu professionnel (BNC), voir § 3.1.1.PER individuel.

Les **versements obligatoires** (du salarié et/ou de l'employeur) sont **déductibles de la rémunération annuelle brute**. La **déduction** des versements obligatoires est **plafonnée** annuellement à 8 % de la rémunération brute annuelle, retenue dans la limite de 8 PASS de l'année 2025 (maximum 30 144 €).

Sortie - PER d'entreprise obligatoire

Comme tout PER, la sortie du PER obligatoire s'effectue au plus tôt :

- à la date de liquidation de la pension dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ;
- OU à l'âge légal de départ en retraite.

Au choix du titulaire, les sommes issues des versements volontaires (déduits ou non à l'entrée) ou de l'épargne salariale peuvent être récupérées à terme :

- en rente viagère ;
- en capital, en une fois ou de manière fractionnée (si cela est prévu dans le contrat) ;
- pour partie en rente viagère et pour partie en capital (si cela est prévu dans le contrat).

Les sommes issues de versements obligatoires sont récupérées à terme en rente viagère ou par exception si la rente est faible (inférieure à 100 € par mois) et que l'assureur le décide en une fois.

3.1.4/ Fiscalité d'un PER entreprise (collectif ou obligatoire) selon l'origine des versements jusqu'à la sortie (hors cas décès du titulaire)

Avec la loi PACTE		Compartiment 1	Compartiment 1 bis	Compartiment 2				Compartiment 3
		Versements volontaires		Versements d'épargne salariale**				Versements obligatoires
Épargnants salariés		Versements déductibles	Versements non déductibles *sur option**	Intéressement	Participation	Abondement***	Droit CET / jour de repos non pris	Cotisations employeur / salarié
À l'entrée	Versements	**Déductibles** du revenu imposable à l'IR (existence de plafonds)(1)	Sur option, **non déductibles** du revenu imposable	**Exonération** d'IR (existence de plafonds) **CSG CRDS : 9,7 %** (pas de déductibilité du revenu imposable)				Cotisations employeur et salariés **exonérées** d'IR(2) **CSG CRDS 9,7 %** (pas de déductibilité du revenu imposable)
	Par transfert	Pas d'impact fiscal						
À L'ÉCHÉANCE								
Sortie en capital	Versements	**IR au barème progressif**	**Exonération** d'IR					Pas de sortie en capital
	Plus-value	**PFU(3) :** 30 % **(12,8 % d'IR et 17,2 % de PS)** ou **option barème progressif de l'IR** et PS(4) de **17,2 %**		**Exonération** d'IR PS(4) : **17,2 %**				
Sortie en rente		**Barème de l'IR** (Base RVTG(5)) et PS(4) : **17,2 %** (Base RVTO(6))	**Barème de l'IR (Base RVTO)**(6) et PS (Base RVTO) : **17,2 %**					**Barème de l'IR (Base RVTG)**(5) et PS (Base RVTG) : **10,10 %(7)**
DÉBLOCAGES ANTICIPÉS								
Résidence principale	Versements	**Barème progressif de l'IR**	**Exonération** d'IR					Pas de déblocage possible
	Plus-value	**PFU(3) :** 30 % **(12,8 % d'IR et 17,2 % de PS)** ou **option barème progressif de l'IR** et PS(4) **: 17,2 %**		**Exonération** d'IR PS(4) : **17,2 %**				
5 cas de déblocage liés aux « accidents de la vie »(8)	Versements	**Exonération** d'IR						
	Plus-value	**Exonération** d'IR et PS(4) : **17,2 %**						

(1) Dans la limite d'un plafond de 10 % des revenus professionnels limités à 8 PASS ou de 10 % du PASS, 15 % du PASS pour les TNS (Art. 163 quatervicies, 154 bis et bis OA CGI).
(2) Part patronale non imposable et part salariale déductible de la rémunération brute imposable dans la limite des plafonds (Art. 83 CGI) plafond de 8 % de la rémunération annuelle brute plafonnée à 8 PASS. Cette limite est minorée par l'abondement de l'employeur versé sur un PER Collectif ainsi que par le versement de jours de repos ou de transfert de jours d'un CET dans la limite de 10 jours par an.
(3) PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique (Art. 200 A et 125 A CGI).
(4) Prélèvements Sociaux sur les revenus de placements (Art. L 136-7 CSS).
(5) RVTG : imposition au barème de l'Impôt sur le Revenu après abattement de 10 % dans la limite de 3 812 €.
(6) RVTO : imposition au barème de l'Impôt sur le Revenu après abattement variable en fonction de l'âge (Art. 158 CGI). Les prélèvements sociaux relatifs aux produits de placement sont dus par l'assureur au moment de la délivrance des avoirs lors du service de la rente.
(7) Prélèvements sociaux sur les produits de remplacement au taux de 8,3 % au titre de la CSG, 0,5 % au titre de la CRDS, 1 % au titre de la cotisation de l'Assurance Maladie de la Sécurité Sociale, 0,3 % au titre de la CASA, soit un total de 10,10 %.
(8) Décès du conjoint, invalidité, surendettement, expiration des droits à l'assurance chômage ou cessation du mandat social, cessation d'activité non salariée de l'épargnant suite à liquidation judiciaire.
* À chaque versement volontaire, l'épargnant peut renoncer de manière irrévocable à la déductibilité fiscale de son versement.
** Le PER Obligatoire peut recevoir les versements issus de l'épargne salariale si le plan bénéficie à l'ensemble des salariés de l'entreprise.
*** L'abondement de l'entreprise ne peut pas être versé sur un PER Obligatoire.

3.2 Les cas de sortie anticipée communs aux trois formes de PER

Si la sortie d'un PER (PER individuel, PER d'entreprise collectif-facultatif ou obligatoire-collectif) ne peut par principe intervenir durant la période d'épargne. Il est toutefois prévu **des cas de sortie anticipée** :

- Décès du conjoint ou du partenaire de PACS.
- Invalidité du titulaire du plan, de ses enfants, de son conjoint ou de son partenaire de PACS.
- Situation de surendettement du titulaire du plan.
- Expiration des droits à chômage du titulaire du plan.
- Révocation ou non-renouvellement du mandat d'administration, de membre du directoire ou de membre du conseil de surveillance sans liquidation de retraite.
- Cessation de l'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire ou toute situation justifiant la sortie anticipée selon le président du tribunal de commerce.

Il existe également **d'autres cas de sorties anticipées** :

- **L'acquisition de la résidence principale** : valable uniquement pour les versements volontaires, intéressement, participation, PPV, PPVE, droits inscrits sur un CET ou en l'absence de CET les sommes correspondants à 10 jours de repos non pris (non valables pour les sommes issues des versements obligatoires du salarié).
- Selon l'âge du **souscripteur** et en cas **de PER ouvert et alimenté par un mineur avant le 1er janvier 2024** : ce dernier peut récupérer son épargne s'il a moins de 18 ans à la date de demande du déblocage.

À savoir :

Pour demander le **déblocage anticipé en capital de l'épargne** d'un PER individuel ou d'un PER entreprise collectif afin d'**acquérir un logement à usage de résidence principale**, il faut **contacter l'organisme gestionnaire dans les 6 mois de l'évènement** afin de connaître les modalités et formalités à accomplir. Seules les **sommes affectées réellement à l'acquisition** sont débloquées (et non l'intégralité de l'épargne).

La fiscalité de ce retrait diffère selon l'origine des versements.

Il n'est pas possible de libérer les sommes épargnées dans le compartiment « versements obligatoires » pour un achat de la résidence principale. Seules celles déposées sur les compartiments « versements volontaires » et « épargne salariale » sont libérables.

3.3 Fiscalité en cas de décès du titulaire du PER

En cas de décès du titulaire d'un PER (PER individuel, PER d'entreprise collectif ou obligatoire), pendant la phase d'épargne (avant la liquidation du plan), la fiscalité dépend du support du PER (compte-titres ou contrat d'assurance).

Le **PER sous forme de compte-titres** est un actif de succession. Les héritiers reçoivent, selon ce que le contrat prévoit, soit un capital, soit une rente viagère, soumis aux droits de succession. C'est le montant du capital ou la valeur capitalisée de la rente qui intègre l'actif successoral et est taxé aux droits de succession. Le conjoint survivant ou partenaire de PACS est exonéré.
Par ailleurs, en cas de rente viagère, elle sera taxée chaque année chez le bénéficiaire, à l'impôt sur le revenu (après abattement de 10 %) et aux prélèvements sociaux à 9,1 %.

Le **PER sous forme de contrat d'assurance** n'est pas un actif de succession. Les bénéficiaires désignés par la clause bénéficiaire du contrat reçoivent, selon ce que le contrat prévoit, soit un capital, soit une rente viagère soumis à la fiscalité décès de l'assurance-vie. Le montant du capital ou la valeur capitalisée de la rente est soumis à la taxation de l'article 990i du CGI (décès avant 70 ans) ou 757b du CGI (décès après 70 ans). Le conjoint survivant ou partenaire de PACS est exonéré.

L'assiette d'imposition à l'article 990i du CGI varie selon que le plan est « rachetable » ou non au moment du décès du souscripteur :

- PER « non rachetable », la base d'imposition est la dernière prime annuelle versée par le souscripteur ;
- PER « rachetable », la base est ici la valeur de rachat du plan.

Un contrat est « rachetable » dès lors que le titulaire du PER peut demander la sortie de son épargne, notamment lorsqu'il atteint l'âge légal minimum de départ en retraite, ou qu'il a liquidé sa retraite ou encore dans les 2 ans suivant la survenance d'un évènement permettant une sortie anticipée.

La rente viagère, quant à elle, sera taxée chaque année chez le bénéficiaire, à l'impôt sur le revenu (après abattement de 10 %) et aux prélèvements sociaux à 9,1 %, en l'état actuel des textes.

À savoir :

La souscription d'un PER contrat d'assurance peut modifier la clause bénéficiaire de son contrat à tout moment.

Pour plus de précisions sur les articles 757 B et 990 I du CGI, voir § Assurance-vie.

III. Immobilier

Impôts fonciers

À savoir :

La **déclaration d'occupation des biens immobiliers** doit être réalisée chaque année, avant le 1er juillet. Le propriétaire doit indiquer à l'administration fiscale (via son espace personnel impots.gouv.fr), pour tous les biens immobiliers à usage d'habitation qu'il détient, si le bien est occupé par lui (résidence principale ou secondaire), par un tiers (biens mis en location ou mis à disposition gratuitement) ou s'il s'agit d'un bien vacant. De cette déclaration découlent les avis d'imposition de taxe d'habitation, taxe foncière, taxe sur les logements vacants, etc.

À compter de 2025, les contribuables qui louent ou occupent gratuitement des locaux meublés non utilisés en résidence principale doivent indiquer dans leur déclaration de revenus l'adresse et les éléments d'identification du bien ainsi que son propriétaire.

Taxe d'Habitation

La taxe d'habitation existe encore pour les biens autres que ceux affectés à l'habitation principale, c'est-à-dire les résidences secondaires. Les communes situées en « zone tendue » peuvent, sur délibération, voter une majoration de cette taxe d'habitation (entre 5 % et 60 %). Le législateur a également prévu des cas d'exonération de cette taxe.

À savoir :

« Zone tendue » : Communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant. Un simulateur permet de déterminer si le logement est en zone tendue (service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues).

Taxe Foncière

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) est un impôt local qui concerne les propriétaires de biens immobiliers selon la situation au 1er janvier de l'année d'imposition. Le calcul de cet impôt associe la valeur locative cadastrale (= loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué) aux taux votés par les collectivités territoriales (= communes, intercommunalités et départements).

Il existe des exonérations (notamment une exonération temporaire de 2 ans pour les constructions nouvelles, une exonération temporaire de 3 ans pour des travaux d'économie d'énergie, etc.), un dégrèvement de 100 € pour certains contribuables ou encore un plafonnement de la TFPB selon les revenus.

Si vous réalisez des travaux d'économie d'énergie et/ou de développement durable sur votre bien, vous pouvez bénéficier d'une exonération de votre taxe foncière sous conditions (cumulatives) :

- Le logement est considéré comme « ancien » s'il a été achevé depuis plus de 10 ans au 1er janvier de la première année pour laquelle l'exonération est applicable ;
- Le bien doit être utilisé à usage d'habitation. En cas d'usage mixte (une partie professionnelle et une partie habitation), vous pouvez bénéficier d'une exonération de la taxe foncière uniquement sur la partie relevant d'un usage à titre d'habitation ;
- Le bien doit être situé dans une commune ayant fait l'objet d'une délibération des collectivités territoriales pour appliquer cette exonération temporaire ;
- Le montant des travaux payés doit être supérieur à 10 000 € TTC (hors main d'œuvre).

L'exonération porte sur 50 % à 100 % de la taxe foncière pour une durée de 3 ans.

Taxes sur les logements vacants

Il existe deux taxes sur les logements inoccupés : **Taxe sur les Logements Vacants** (TLV) et **Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants** (THLV).

La **TLV** concerne les logements situés en zone tendue. Elle concerne les propriétaires ayant un bien immobilier (à usage d'habitation et non meublé) inoccupé depuis **plus d'un an**. La TLV est de 34 % (17 % la première année) de la valeur locative de l'habitation à laquelle il faut ajouter 9 % de frais de gestion.

La **THLV** peut être instaurée dans les communes où il n'y a pas la TLV. Elle concerne les propriétaires ayant un bien immobilier (à usage d'habitation et non meublé) inoccupé depuis **plus de deux ans**. La THLV est égale au taux communal de la taxe d'habitation (éventuellement majorée du taux de l'EPCI – Établissement Public de Coopération Intercommunale – dont elle est membre) auquel il faut ajouter 8 % de frais de gestion.

Aides à la rénovation énergétique

Afin d'accélérer la rénovation des logements énergivores, le gouvernement et les collectivités locales ont mis en place un certain nombre de dispositifs de faveur et de sanctions pour inciter les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires. Le service public France Rénov' (france-renov.gouv.fr / 0 808 800 700) a pour objectifs de donner aux usagers un accès à l'information et un accompagnement tout au long d'un projet de rénovation.

Depuis le 1er janvier 2023, **un logement énergétiquement indécent** ne peut pas être mis en location à usage de résidence principale du locataire. Ainsi la consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement), estimée par le DPE (Diagnostic de performance énergétique) et exprimée en énergie finale par mètre carré et par an, doit être inférieure à 450 kWh/m² pour que le logement puisse être loué (cela correspond à certains logements de la classe G). Cette interdiction concerne les logements loués à usage de résidence principale qu'ils soient loués nus (vides) ou meublés. Si un locataire est déjà dans le logement, le bail n'est pas rompu mais le loyer ne peut plus être révisé, il est gelé.

Depuis le 1er janvier 2025, cette interdiction de location concerne tous les logements classés G.

Cette interdiction de location concernera tous les logements classés F en 2028 et classés E en 2034.

À savoir :

A B C D E F G

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) indique la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement (classe A à G). Il doit être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT) et être remis au locataire en cas de location du logement ou à l'acheteur en cas de vente. Le DPE est valable 10 ans. Toutefois ceux réalisés avant le 30 juin 2021 ne sont plus valables.

LOCATION À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE		VENTE
Gel des loyers F G	**25 août 2022**	
Location interdite G dont la consommation annuelle > 450 kWh/m2	**1er janvier 2023**	
	1er avril 2023	F G Audit énergétique
Location interdite G	**1er janvier 2025**	E Audit énergétique
Location interdite F	**1er janvier 2028**	F G Transparence des annonces immobilières et actes de vente
Location interdite E	**1er janvier 2034**	D Audit énergétique

L'audit énergétique formule des propositions de travaux à effectuer pour améliorer la performance énergétique du logement. Il présente au moins deux scénarios de travaux à réaliser pour faire passer les logements F ou G en classe C.

La réalisation des travaux recommandés n'est pas obligatoire pour conclure la vente, l'objectif est d'informer l'acheteur.

Faut-il effectuer les travaux ou vendre ? Les propriétaires de logements pour lequel le DPE est classé E, F ou G se posent légitiment la question. Pour y répondre, il faut étudier les différentes options ; la cession (prix de vente, fiscalité éventuelle de la plus-value, etc.) ou la conservation avec travaux (coût des travaux, montant des éventuelles aides financières, rentabilité espérée après rénovation, etc.).

MaPrimeRénov'

MaPrimeRénov' remplace le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) et les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dénommées « Habiter mieux agilité ». Cette prime permet de **financer les travaux** d'isolation, de chauffage, de ventilation, etc. d'une maison individuelle ou d'un appartement en habitat collectif. Les travaux doivent avoir été effectués par des entreprises labellisées RGE (Reconnue Garante pour l'Environnement). Tous les propriétaires (occupants ou bailleurs) peuvent en bénéficier.

Le montant de la prime est **forfaitaire**. Il est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par les travaux.
Le simulateur Simul'Aid€s (www.france-renov.gouv.fr) permet de connaitre les aides à la rénovation.

Les dossiers de demande d'aide MaPrimeRénov' doivent être déposés sur le site www.maprimerenov.gouv.fr avant le début des travaux, au moment où le propriétaire accepte le devis d'un professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

À savoir :

La plupart des aides sont conditionnées au fait que les travaux soient réalisés par un professionnel RGE.
Il existe un annuaire disponible sur le site France-renov.gouv.fr

Les autres aides à la rénovation énergétique

- **MaPrimeRénov' Copropriété** : ce dispositif permet d'obtenir une aide financière pour des travaux de rénovation globale ou d'amélioration du confort thermique ou acoustique dans une copropriété. L'aide est collective, versée au syndicat de copropriétaires. Pour en bénéficier, la copropriété doit obligatoirement avoir été préalablement immatriculée au registre national d'immatriculation (registre-copropriété.gouv.fr), avoir été construite il y a plus de 15 ans et être occupée pour au moins 75 % de ses tantièmes par des habitations principales.

- **MaPrimeAdapt'** : ce dispositif finance des travaux d'adaptation du logement pour des personnes âgées ou en situation de handicap dont le revenu est classé dans la catégorie des ressources « modestes » ou « très modestes ». Les travaux d'adaptation qui peuvent être financés sont par exemple le remplacement d'une baignoire par une douche, l'élargissement des portes, etc. Un accompagnateur « Assistant maîtrise d'ouvrage » assiste le demandeur dans sa démarche. L'aide financière finance 50 à 70 % des travaux selon les ressources du demandeur.

- **MaPrimeRénov' Sérénité** (ex-aide Habiter mieux sérénité) : ce dispositif géré par l'ANAH prévoit le versement d'une prime (sous conditions de ressources) en cas de rénovation énergétique globale du logement de plus de 15 ans. L'ensemble des travaux doit permettre au logement de faire un gain énergétique de 35 % au moins. Un accompagnement par un professionnel est prévu (Mon Accompagnateur Rénov') pour que le projet soit adapté aux caractéristiques du logement.

- **Le Prêt à taux zéro (PTZ ou PTZ+)** est un prêt aidé par l'État (taux d'intérêt à 0 %), accordé en complément d'un autre prêt pour acheter ou construire sa résidence principale. Les conditions d'attribution dépendent des revenus de l'emprunteur et de la nature du logement (ancien, neuf ou à construire, social). Les offres de prêt à taux zéro émises entre le 1er avril 2025 et le 31 décembre 2027 peuvent porter sur toutes les opérations d'acquisition de logements neufs sans conditions de localisation. Ainsi, pendant 3 ans, l'éligibilité au prêt à taux zéro est étendue à toutes les opérations d'acquisition de logements neufs sur l'ensemble du territoire, tant pour les appartements (habitat collectif) que pour les maisons (habitat individuel). **Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)** : prêt à taux 0 % pour financer la rénovation énergétique.
  Ce dispositif est mis en place jusqu'au 31 décembre 2027 pour les propriétaires occupants ou bailleurs, sans conditions de ressources. Les travaux concernés par l'éco-PTZ sont des travaux de rénovation ponctuelle ou globale permettant d'améliorer la performance énergétique du logement.

- **Certificats d'économies d'énergie** (aides des fournisseurs d'énergie) : Le dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie oblige les fournisseurs d'énergie (gaz, fioul, électricité) à inciter les propriétaires à réaliser des économies d'énergie. Les fournisseurs d'énergie distribuent des aides financières pour certains travaux de rénovation énergétique, accessibles à tous (propriétaire ou locataire). Le montant de la prime dépend du niveau de ressources.
  Ce dispositif se décline en plusieurs aides : coup de pouce chauffage, coup de pouce isolation, coup de pouce thermostat avec régulation performante, coup de pouce rénovation totale.
  Ces aides sont versées par les entreprises signataires de la Charte « coup de pouce économie d'énergie ».

- **TVA à taux réduit à 5,5 %** : pour les propriétaires ou les locataires qui réalisent certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique dans leur habitation principale ou secondaire achevée depuis plus de deux ans.

- **Aides locales** : de nombreuses aides locales existent pour financer les travaux de rénovation énergétique. Elles peuvent être proposées par la région ou la commune et sont centralisées sur le site de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement).

Dispositifs locatifs

Les dispositifs Pinel (métropole et outre-mer) et Pinel+ ne s'appliquent plus aux acquisitions réalisées depuis le 1er janvier 2025. Toutefois les acquisitions réalisées avant cette date bénéficient du dispositif choisi jusqu'à son terme.

Dispositif Denormandie

Le dispositif Denormandie permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsqu'un contribuable personne physique réalise un investissement en immobilier locatif.

Le logement doit être situé dans un quartier ancien dégradé (métropole ou outre-mer) et faire l'objet de travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'opération. Le contribuable doit respecter d'autres conditions liées à la mise en location du bien, et à l'investissement lui-même. L'investisseur doit notamment s'engager à louer le bien non meublé (= nu) sous certaines conditions de loyers et de ressources du locataire.

Un simulateur permet de connaître la zone de sa commune (service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc).

Tableau de la réduction d'impôt du dispositif Denormandie en 2025

	PÉRIODE INITIALE DE 6 ANS	1re PROROGATION DE 3 ANS	2e PROROGATION DE 3 ANS
MÉTROPOLE	12 %	+ 6 %	+ 3 %
OUTRE-MER	23 %	+ 6 %	+ 3 %

La réduction d'impôt est fonction du montant de l'investissement dans la limite d'un montant global investi de 300 000 € par an. Cette réduction d'impôt Denormandie est soumise au plafonnement global des « niches fiscales » de 10 000 € par an, par foyer fiscal.

	PÉRIODE INITIALE DE 9 ANS	1re PROROGATION DE 3 ANS
MÉTROPOLE	18 %	+ 3 %
OUTRE-MER	29 %	+ 3 %

Dispositif Malraux

Ce dispositif permet aux particuliers qui investissent, directement ou via une SCPI, dans la restauration complète d'immeubles bâtis de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsque les immeubles sont affectés, après travaux, à l'habitation et destinés à la location.

L'immeuble doit être situé dans un site patrimonial remarquable (secteur sauvegardé, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine).

La réduction d'impôt s'élève, selon le cas, à 22 % ou à 30 % des dépenses supportées (dépenses de travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique, charges foncières de droit commun et frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration), retenues dans la limite de 400 000 € sur une période de 4 ans.

Cette réduction d'impôt n'est pas soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an.

Le taux de réduction Malraux selon la localisation du logement pour les dépenses supportées à compter du 1er janvier 2025 est de :

LOCALISATION DU LOGEMENT	TAUX DE RÉDUCTION MALRAUX
Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)	22 %
Site patrimonial remarquable avec plan de sauvegarde et mise en valeur (PSMV)	30%
Quartier ancien dégradé (QAD)	non éligible depuis le 31/12/2024
Quartier présentant une concentration élevée d'habitats anciens dégradés avec une convention pluriannuelle	

Dispositif Loc'Avantages

Le dispositif **Loc'Avantages** permet de bénéficier d'une réduction d'impôt à condition de louer à usage de résidence principale le bien dans le cadre d'une convention signé avec l'Agence nationale de l'habitat (avant le 31 décembre 2027) dans le secteur intermédiaire, social ou très social. Cette convention est conclue pour une durée de 6 ans.

Pendant toute la durée de la location, dans le cadre de la convention, le loyer et les ressources des locataires (qui ne peuvent être des ascendants ou descendants du propriétaire) ne doivent pas excéder certains plafonds.

Le contribuable doit respecter d'autres conditions liées à la mise en location du bien et à l'investissement lui-même. L'investisseur doit notamment s'engager à louer le bien non meublé (= nu) sous certaines conditions de loyers et de ressources du locataire.

Il convient de noter que le logement doit également remplir des critères de performance énergétique.

La réduction d'impôt dépendra quant à elle du secteur conventionné concerné (montant du loyer) et du type de location (location en direct ou intermédiation locative).

L'intermédiation locative peut être réalisée via un **mandat de gestion** en confiant le logement à une agence immobilière sociale qui a les mêmes prérogatives qu'une agence immobilière classique avec en plus un suivi individualisé et adapté ; ou via une **sous-location** du logement à une association agréée par l'État.

	TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT OBTENUE	
	LOCATION EN DIRECT	INTERMÉDIATION LOCATIVE
Secteur intermédiaire (Loc1) : décote de 15 % par rapport au loyer de référence	15 %	20 %
Secteur social (Loc2) : décote de 30 % par rapport au loyer de référence	35 %	40 %
Secteur très social (Loc3) : décote de 45 % par rapport au loyer de référence	-	65 %

Par exemple

Pour un logement proposé en direct à la location, par le biais de Loc'Avantages, avec un loyer mensuel de 600 € (niveau de loyer Secteur social, c'est-à-dire que le propriétaire a décoté le loyer de son bien de 30 % par rapport au loyer de référence fixé pour cette zone géographique), le montant de la réduction d'impôt correspond à 35 % des revenus bruts du logement en location en direct.
Si le logement est loué sur 12 mois, la réduction d'impôt sera égale à : (600 x 12) x 35 % = 2 520 € .
Cette réduction d'impôt est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an, par foyer fiscal.

Dispositif Monument historique

Ce dispositif permet aux particuliers qui investissent, directement ou via une SCPI, dans la restauration complète d'immeubles bâtis classés monuments historiques (classement national), inscrits à l'inventaire supplémentaire (classement régional) ou labellisés par la Fondation du patrimoine, de bénéficier d'une déduction sur leur revenu global du montant des travaux.

Les monuments historiques nécessitent des travaux conséquents soumis à autorisation de l'État et donnant droit à des subventions publiques (entre 20 et 80 % du coût total).

Le propriétaire peut déduire de son revenu imposable les dépenses engagées pour la restauration et l'entretien du bien sans limite de montant, ni plafonnement. Il n'y a pas d'obligation de louer le bien, ni de l'occuper, en revanche il faut prendre un engagement de conservation de 15 ans.

Tableau récapitulatif

	DENORMANDIE, LOC'AVANTAGES	MALRAUX	MONUMENT HISTORIQUE
Engagement de location	6 ans minimum	9 ans minimum	aucun
Plafond des niches fiscales	OUI	NON	
Type de location	Nue (c'est-à-dire sans meubles)		
Plafond de loyer	OUI	NON	

Parts de SCPI

SCPI signifie Société Civile de Placement Immobilier.

C'est un regroupement d'investisseurs particuliers au sein d'une société civile. Leur objectif est d'acquérir des biens immobiliers pour les louer. La SCPI est gérée par une **société de gestion** qui se charge de trouver les biens immobiliers, de les acheter, de les mettre en location, de les gérer et de distribuer les revenus aux associés.

La SCPI de rendement acquiert des **immeubles professionnels** habituellement peu accessibles aux particuliers en direct.

Les SCPI peuvent être dédiées à un secteur ou au contraire diversifiées (dans ce cas, la SCPI détient des immeubles de bureaux, de commerces, de santé, etc.).

Les loyers sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des **revenus fonciers** ainsi qu'aux prélèvements sociaux.

Nue-propriété immobilière

De la même manière que l'achat d'un bien en pleine propriété, il est possible d'acheter seulement une composante de celle-ci : la nue-propriété.

L'investissement immobilier en nue-propriété permet notamment de préparer sa retraite et de développer son patrimoine dans des conditions financières et fiscales avantageuses. L'usufruit est alors détenu temporairement par une autre personne (l'usufruitier). Ce dernier est le plus souvent une personne morale (société, bailleur social, collectivité territoriale) qui achète l'usufruit pour une durée généralement comprise entre **10 et 20 ans**. Au terme du démembrement de propriété, le nu-propriétaire devient automatiquement, sans frais, sans droit de mutation, plein propriétaire du bien.

À savoir :

La propriété regroupe plusieurs droits : occuper le bien, en percevoir les revenus, le vendre. Si une personne détient tous les droits, il est **plein propriétaire**. Si plusieurs personnes détiennent ces droits, la propriété est démembrée : on parle d'usufruitier (occuper le bien, percevoir les revenus) et de **nu-propriétaire** (détenir le bien en pleine propriété au terme de l'usufruit). Voir § infra Démembrement de propriété.

Revenus locatifs

La location d'un bien immobilier peut être effectuée soit **« nue »**, c'est-à-dire vide, sans meubles, soit **« meublée »**.
Les revenus sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Le montant imposable est fonction de la nature de la location.

Location nue : revenus fonciers

Les revenus tirés de la **location nue** de biens immobiliers relèvent de la catégorie des revenus fonciers et des prélèvements sociaux.
Ce n'est pas le loyer encaissé qui est imposé, mais le loyer diminué des charges supportées par le propriétaire.
À ce titre, il existe 2 régimes d'imposition : le régime réel d'imposition ou, pour les titulaires de revenus fonciers ne dépassant pas un certain montant, le régime simplifié d'imposition (« micro-foncier »).

	RÉGIME MICRO-FONCIER	RÉGIME DE DROIT COMMUN
Revenus	Recettes locatives de toute nature, dans le cadre d'une location nue d'un bien immobilier bâti ou non bâti, encaissées au cours de l'année d'imposition, mais aussi revenus de parts de SCI / SCPI, subventions ANAH, indemnités d'assurance	
Champ d'application	Revenu brut foncier (RBF) annuel inférieur ou égal à 15 000 €	• RBF annuel > 15 000 € • RBF annuel < 15 000 € si option pour le régime de droit commun • Détention de biens n'ouvrant pas droit au micro-foncier
Charges déductibles		
Déduction forfaitaire	30 %	Néant
Charges déductibles	Néant	• Dépenses d'entretien et de réparation • Dépenses d'amélioration • Frais de rémunération des gardes et concierges, honoraires et commissions versées à un tiers pour la gestion de l'immeuble • Frais de gestion autres pour un montant forfaitaire de 20 € par local • Ensemble des primes d'assurance pour leur montant réel • Taxes foncières et taxes annexes • Intérêts des dettes contractées pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation des propriétés • Frais de procédure et honoraires versés à des experts ou à des huissiers • Honoraires du courtier en crédit immobilier
Imposition du résultat		
Bénéfice	IR (barème au taux progressif) + PS (17,2 %)	
Déficit	Aucun	Imputable : • sur le revenu global s'il résulte de dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, dans la limite annuelle de 10 700 €, • sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, pour la fraction du déficit supérieure à 10 700 € et celle correspondant aux intérêts d'emprunt.

Un achat immobilier locatif, en direct ou en parts de SCPI, peut permettre au propriétaire de diminuer le montant de son impôt lorsque les dépenses liées à la mise en location du bien sont supérieures aux loyers perçus et que le contribuable constate un résultat négatif appelé déficit foncier.
Ce déficit foncier vient s'imputer sur les autres résultats fonciers (revenus d'autres locations nues). Le reliquat de déficit foncier peut être imputé sur le revenu global jusqu'à 10 700 € diminuant ainsi le revenu imposable et donc l'impôt sur le revenu dû. Le déficit foncier éventuellement non imputé peut être reporté pendant 10 ans sur les revenus fonciers futurs.

Exemple
Un contribuable ayant un taux marginal d'imposition de 41 % réalise des travaux de rénovation pour un montant de 30 000 €.
Il n'a pas encore de revenus locatifs.
*Imputation de **10 700 € de déficit foncier** sur le revenu global*
*= économie d'impôt **4 387 €** (10 700 € x 41 %)*
Déficit foncier reportable et imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (30 000 € – 10 700 €) de 19 300 €
*= économie d'impôt **11 233 €** (19 300 € x [41 % + 17,2 %])*
***Avantage obtenu par la réalisation des travaux : 15 620 €** (4 387 € + 11 233 €)*

Le déficit foncier imputable sur le revenu global est porté de 10 700 € à 21 400 € lorsque ce déficit est lié à la réalisation de dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, dans des conditions définies par décret.

Cette mesure s'applique au titre des dépenses de rénovation énergétique payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Exemple
*Un contribuable ayant un taux marginal d'imposition de 41 % réalise des travaux de **rénovation énergétique** donnant droit au déficit foncier doublé pour un montant de 30 000 €. Il n'a pas encore de revenus locatifs.*
*Imputation de **21 400 € de déficit foncier** sur le revenu global*
*= économie d'impôt **8 774 €** (21 400 € x 41 %)*
Déficit foncier reportable et imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (30 000 € – 21 400 €) de 8 600 €
*= économie d'impôt **5 005 €** (8 600 € x [41 % + 17,2 %])*
***Avantage obtenu par la réalisation des travaux : 13 779 €** (8 774 € + 5 005 €)*

À savoir :

Si l'on compare l'imputation du déficit foncier sur le revenu global à l'imputation sur les revenus fonciers futurs, le doublement de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global n'est pas systématiquement intéressant pour le contribuable. Cela s'explique par le fait que le montant de déficit foncier imputé sur le revenu global n'a d'effet que sur la tranche marginale d'imposition alors que le déficit foncier imputé sur les revenus fonciers futurs impacte la tranche marginale d'imposition et les prélèvements sociaux.

Location meublée : Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)

La location meublée de locaux d'habitation (exercée à titre habituel ou occasionnel) est une activité commerciale qui relève de la catégorie des BIC pour les particuliers, sauf cas particuliers d'exonération. Le régime d'imposition peut être le micro-BIC ou le régime réel, simplifié ou normal.

Les revenus de logements loués meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC), (et non dans la catégorie des revenus fonciers comme la location de logements vides) et aux prélèvements sociaux.

Ce n'est pas le loyer encaissé qui est imposé, mais le loyer diminué des charges supportées par le propriétaire.
À ce titre, il existe 2 régimes d'imposition :

MICRO-BIC	RÉEL BIC
Loyers meublés inférieurs à un seuil (voir ci-dessous) = Abattement forfaitaire (voir ci-dessous)	Sur option ou obligatoirement dès que les loyers meublés sont supérieurs à un seuil (voir ci-dessous) = Déduction des **charges** réelles (intérêts d'emprunt, frais d'assurance, taxe foncière) ET amortissement comptable des **constructions et travaux**

Par ailleurs, à compter des revenus perçus en 2025, il convient de retenir les seuils suivants pour l'appréciation du régime micro-BIC :

	REVENUS 2025		RAPPEL - REVENUS 2024	
Régime micro-BIC	Seuil	Abattement	Seuil	Abattement
Location meublée à usage de résidence principale du locataire	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %
Meublé de tourisme classé	77 700 €	50 %	188 700 €	71 %
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %	77 700 €	50 %

Les meublées de tourisme sont des logements offerts à la location pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.
Le classement d'un meublé de tourisme est une démarche facultative qui constitue un outil de commercialisation et de visibilité pour le loueur. Le classement comporte 5 catégories (1 à 5 étoiles), il est valable 5 ans. Les démarches à mener et la liste des organismes accrédités pour effectuer le classement sont sur le site classement.atout-france.fr.

L'activité de loueur en meublé peut être professionnelle ou non professionnelle, avec un traitement fiscal différent du déficit et des plus-values :

- **Loueurs en meublé non professionnels**

  Les déficits éventuels sont imputables uniquement sur les bénéfices de même nature réalisés la même année ou durant les 10 années suivantes, mais non sur le revenu global.

  Les plus-values (PV) de cession relèvent des PV immobilières dont le régime d'imposition est présenté ci-dessous (dès lors qu'elles ne relèvent pas de PV de cession de biens meubles, soumises à l'imposition des PV professionnelles court terme et long terme).

À savoir :

La **location meublée occasionnelle** de la **résidence principale** nécessite des démarches préalables (meublée de tourisme) :

- en copropriété, il faut vérifier que le **réglement de copropriété** ne comprend pas une clause d'habitation exclusivement bourgeoise (sinon impossible de louer en meublé touristique) ;
- certaines communes (Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Paris, Reims, Strasbourg, Toulouse, Tours, etc.) obligent le propriétaire à déclarer sa résidence principale en mairie et lui attribue un **numéro de déclaration**. Il convient de se renseigner auprès de sa mairie ;
- inscription au **répertoire Sirène** de l'INSEE (cerfa n°11921*06), formalité gratuite.

Les revenus provenant de la location meublée d'une ou plusieurs pièces de la résidence principale sont exonérés d'imposition si le montant annuel est inférieur à 760 €.

- **Loueurs en meublé professionnels**

  Cette qualité est reconnue aux personnes qui remplissent cumulativement les deux conditions suivantes : les recettes annuelles tirées de cette activité par le foyer fiscal sont supérieures à 23 000 € ET ces recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

  Les déficits éventuels tirés de cette activité sont imputables sur le revenu global sans limitation, sous réserve qu'ils ne soient pas dus à des amortissements, ceux-ci étant reportables sans limitation dans le temps.

  Les PV de cession relèvent des PV professionnelles, mais peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle sous conditions.

À savoir :

Comme pour tous les contribuables soumis à un régime réel d'imposition (BIC mais aussi BNC et BA), la majoration du bénéfice imposable pour non-adhésion à un Organisme de Gestion Agrée (OGA) est complètement supprimée.

Plus-values immobilières

La cession d'un bien ou d'un droit immobilier (parts de SCPI, de SCI, nue-propriété ou usufruit, etc.) relève du régime des plus-values immobilières.

Par principe, les plus-values immobilières réalisées par les particuliers sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, après application des abattements pour durée de détention.

Cas d'exonération

Dans certains cas l'impôt sur la plus-value n'est pas dû : vente inférieure à 15 000 €, vente de la résidence principale, vente après 30 ans de détention, expropriation, première vente d'un logement pour financer la résidence principale, etc.

Les plus-values immobilières résultant d'une vente de biens immobiliers en vue de la **réalisation de logements sociaux** sont également exonérées d'impôt sur le revenu. Il convient de réaliser la vente avant le 31 décembre 2025 et qu'elle soit consentie à un organisme en charge du logement social ou à des tiers privés.

Depuis le 1er janvier 2024 (et jusqu'au 31 décembre 2025), un nouvel abattement (entre 60 % et 85 %) s'applique sur la plus-value en cas de **cession d'un terrain à bâtir** :

- l'abattement est de 60 % pour les cessions portant sur des terrains à bâtir et biens immobiliers bâtis situés en zone tendue,
- l'abattement est de 75 % pour les cessions portant sur des biens et terrains situés dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou d'envergure nationale,
- l'abattement est de 85 % si au moins 50 % de la surface de la construction est affectée à du logement social ou intermédiaire ET respectant un plafonnement de loyer applicable au dispositif « Loc'Avantage ».

Calcul de la plus-value imposable

- **Étape 1 /** Il convient de déterminer le montant de la plus-value qui correspond à la **différence entre le prix de cession** (= prix de vente diminué des frais de vente tels que les frais d'agence, de diagnostics, etc.) **et le prix de revient** (= prix d'achat augmenté des frais d'acquisition [forfait de 7,5 % du prix d'achat ou frais réels] et des éventuels travaux [frais réels si non déduits de l'impôt sur le revenu ou forfait de 15 % si détention depuis +5 ans]).

À savoir :

Pour les cessions réalisées depuis le 15 février 2025, le notaire vous interroge pour savoir si vous avez bénéficié du régime de loueur meublé non professionnel (LMNP) au titre des revenus de la location de votre logement permettant notamment la déduction des amortissements. En effet, la Loi de Finances pour 2025 a modifié les modalités de calcul de la plus-value de cession d'un bien immobilier dans le cadre des locations en meublé non professionnel. Ainsi, les amortissements déduits des loyers seront réintégrés par le notaire au prix de revient, sauf exception, pour le calcul de la plus-value immobilière imposable.

L'amortissement comptable est la constatation annuelle de la perte de valeur des composants d'un bien immobilier (fenêtres, toiture, façade, etc.) du fait de l'usure ou du temps. Il permet de déduire une charge « fictive » (= correspondant à la dégradation de l'immeuble) des loyers encaissés, sans impact sur la trésorerie.

Exemple[1]

Prix d'achat 200 000 €, prix de vente 280 000 €, amortissements déduits pendant la détention du bien cédé 60 000 €.
La plus-value imposable est de 140 000 € (280 000 – [200 000 - 60 000]).

Les moins-values immobilières ne sont pas imputables sur les plus-values immobilières et ne donnent droit à aucune déduction.

- **Étape 2 /** Il faut appliquer les abattements pour durée de détention sur le montant de la plus-value. L'abattement dépend du nombre d'années de détention. Il est calculé différement pour l'impôt sur le revenu et pour les prélèvements sociaux.

Lorsqu'un immeuble cédé est détenu depuis plus de 5 ans, un abattement pour durée de détention est applicable. La plus-value sur le bien cédé est diminuée d'un abattement pour durée de détention, calculé comme suit :

Tableau d'abattement pour durée de détention (PVI)

NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION	ABATTEMENTS IR	ABATTEMENTS PS	NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION	ABATTEMENTS IR	ABATTEMENTS PS
De 0 à 5	0 %	0 %	**18**	78 %	21,45 %
6	6 %	1,65 %	**19**	84 %	23,10 %
7	12 %	3,30 %	**20**	90 %	24,75 %
8	18 %	4,95 %	**21**	96 %	26,40 %
9	24 %	6,60 %	**22**	100 %	28,00 %
10	30 %	8,25 %	**23**	100 %	37,00 %
11	36 %	9,90 %	**24**	100 %	46,00 %
12	42 %	11,55 %	**25**	100 %	55,00 %
13	48 %	13,20 %	**26**	100 %	64,00 %
14	54 %	14,85 %	**27**	100 %	73,00 %
15	60 %	16,50 %	**28**	100 %	82,00 %
16	66 %	18,15 %	**29**	100 %	91,00 %
17	72 %	19,80 %	**30**	100 %	100,00 %

Au-delà de 22 ans de détention, la plus-value n'est plus imposée à l'impôt sur le revenu et au-delà de 30 ans de détention, l'abattement est total (IR et PS).

(1) Pour simplifier l'exemple, n'ont pas été pris en compte : le forfait travaux de 15 %, le forfait pour frais d'acquisition de 7,5 %, les abattements applicables sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux selon la durée de détention du bien. Ces règles restent inchangées.

- **Étape 3 /** Imposition de la plus-value à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.
  Une taxe supplémentaire est également due sur certaines plus-values immobilières, autres que celle sur terrains à bâtir, imposables à l'impôt sur le revenu ou au prélèvement dû par les non-résidents.
  Elle est due lorsque la plus-value nette imposable, déterminée dans les conditions de droit commun, est supérieure à 50 000 €. Le seuil de 50 000 € s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention au titre de l'IR, au niveau de chaque cédant (chacun des coindivisaires, époux, partenaires de PACS ou encore concubins) en fonction de la quote-part du bien qu'il détient et donc de la plus-value lui revenant.
  Dès lors que le seuil de 50 000 € (après application de l'abattement pour durée de détention du calcul de l'impôt sur le revenu) est dépassé, la taxe est calculée dès le premier euro sur le montant total de la plus-value imposable selon le barème suivant :

MODALITÉS DE CALCUL DE LA TAXE	MONTANT DE LA TAXE
De 50 001 à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) X 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) X 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) X 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) X 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) X 25/100
> à 260 000 €	6 % PV

À savoir :

Le seuil de 50 000 € s'apprécie au niveau de la quote-part de la plus-value réalisée par chaque cédant.

Exemple

Un bien immobilier a été acheté 120 000 € en juillet 1998 est revendu 176 000 € en février 2025.

- ***Étape 1 /*** *Le prix de cession est de 176 000 €. Le prix de revient doit être déterminé comme suit :*
  - *prix d'acquisition : 120 000 €*
  - *+ forfait de 7,5 % pour les frais d'acquisition : 120 000 € + 7,5 % = + 9 000 €*
  - *+ forfait de 15 % pour les travaux (car bien détenu + 5 ans) : 120 000 € + 15 % = 18 000 €*
  - *Prix de revient = 120 000 € + 9 000 € + 18 000 € = 147 000 €*
  - *Soit une plus-value de 29 000 € (176 000 € - 147 000 €).*
- ***Étape 2 /*** *Détention depuis 26 ans.*
  - *Abattement de 100 % au titre de l'impôt sur le revenu (+ 22 ans) : la plus-value taxable au titre de l'IR est de 0 €.*
  - *Abattement de 64 % pour les prélèvements sociaux : la plus-value taxable au titre des PS est de 10 440 € (29 000 € - 64 %).*
- ***Étape 3 /*** *Calcul des PS : plus-value imposable aux prélèvements sociaux soit 1 796 € (10 440 € x 17,2 %). La plus-value étant inférieure à 50 000 €, elle ne fait pas l'objet d'une imposition supplémentaire (29 000 € < 50 000 €).*

IV. Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est un impôt dû par les particuliers détenant un patrimoine immobilier net supérieur à 1 300 000 € au 1er janvier de chaque année. Le champ d'application de l'IFI porte uniquement sur les biens et droits immobiliers (immeubles, placements immobiliers, etc.).

L'IFI est exigible sur l'ensemble des **actifs immobiliers** non affectés par le propriétaire à son activité professionnelle et composant le patrimoine au 1er janvier de l'année d'imposition, sous réserve de certaines exonérations totales ou partielles. Sont donc exclus de l'IFI tous les biens meubles (meubles corporels, titres, liquidités, assurances-vie et autres), sauf si leur sous-jacent, direct ou indirect, est constitué de biens ou droits immobiliers, par exemple les parts de SCPI ou OPCI détenues dans un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation.

Un **PER assurance** n'est pas imposable à l'IFI pendant la phase d'épargne (sauf survenance d'évènements permettant une sortie anticipée) alors qu'un **PER compte-titres** est imposable à l'IFI pour la part investie en actifs immobiliers.

À savoir :

La décote de 30 % sur la valeur de la résidence principale détenue en direct (non applicable en cas de détention via une société, même non soumise à l'impôt sur les sociétés) est toujours applicable.

Dispositions particulières

Biens grevés d'un droit d'usufruit, d'habitation ou d'usage : les biens ou droits grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine IFI de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété. Par exception, la valeur du bien peut être répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour l'imposition à l'IFI (c'est le cas dans le cadre d'une succession avec ouverture d'un usufruit légal au profit du conjoint survivant).

Biens affectés à une activité professionnelle : les biens affectés à l'activité professionnelle du redevable sont exonérés, sous conditions.

Bois et forêts / Parts de groupements forestiers / Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible et parts de GFA (Groupement Foncier Agricole) : Exonération partielle sous conditions.

Passif déductible

Pour être déductibles, les dettes doivent être afférentes à des actifs imposables, exister au 1er janvier de l'année d'imposition et être contractées et effectivement supportées par le redevable.

Par exemple, sont donc déductibles :

- **Les dettes afférentes aux dépenses d'acquisition** des biens ou droits immobiliers imposables et restant à acquitter au 1er janvier : emprunt bancaire, prêts familiaux, etc.
  - **Prêts remboursables in fine** : ces dettes sont partiellement déductibles, sur la base suivante : des annuités théoriques sont calculées en divisant le montant de l'emprunt par le nombre d'années total de l'emprunt. Seule la somme de ces annuités correspondant au nombre d'années restant à courir jusqu'au terme prévu est déductible. Lorsque le prêt ne prévoit pas de terme pour le remboursement du capital, la dette n'est déductible qu'à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt.

    Exemple

    Crédit in fine d'un montant de 300 000 € d'une durée de 10 ans

    Amortissement fictif : 300 000 / 10 = 30 000 €

    Montant déductible (passif de l'IFI) :

    - *la 1re année : 300 000 €*
    - *la 2e année : 300 000 € - (300 000 x 1 / 10) = 270 000 €*
    - *la 3e année : 300 000 € - (300 000 x 2 / 10) = 240 000 €*
    - *Etc.*
  - **Prêts familiaux** : ne sont pas déductibles les prêts contractés, directement ou indirectement, auprès d'un membre du foyer fiscal ou auprès d'un membre du groupe familial (ascendant, descendant, frère ou sœur d'un membre du foyer fiscal), sauf s'il est justifié du caractère normal des conditions du prêt (respect des échéances, caractère effectif des remboursements notamment), ni les prêts contractés par un membre du foyer fiscal auprès d'une société contrôlée, directement ou indirectement, par l'un des membres du groupe familial.
- **Les dettes afférentes aux dépenses de travaux** restant à acquitter au 1er janvier : dépenses d'amélioration, de construction, ou d'agrandissement ;
- Les **impôts** dus à raison de la propriété des biens : taxe foncière (hors taxe sur les ordures ménagères), taxe sur les locaux vacants, droits de donation et succession relatifs à des biens immobiliers, etc. À noter, les impôts qui incombent à l'occupant (taxe d'habitation, etc.), de même que les impositions dues à raison des revenus générés par les biens (revenus fonciers et BIC) ne sont pas déductibles.

Il existe un **plafond de déduction des dettes** pour les patrimoines importants. En effet, lorsque la valeur du patrimoine taxable est supérieure à 5 000 000 € et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

A noter cependant, ce plafonnement ne s'applique pas aux dettes si le redevable justifie qu'elles n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

Exemple

Un redevable est propriétaire de biens immobiliers taxables d'une valeur brute de 8 000 000 € ; il a contracté des dettes pour leur acquisition d'un montant de 5 000 000 €, représentant donc plus de 60 % de la valeur des biens (8 000 000 € x 60 % = 4 800 000 €). L'excédent de 200 000 € (5 000 000 € – 4 800 000 €] n'est déductible qu'à hauteur de 50 %, soit 100 000 € (200 000 € x 50 %). Le montant des dettes déductibles est donc limité à 4 900 000 € (4 800 000 € + 100 000 €). Avec ce plafond de déduction des passifs, la valeur de son patrimoine immobilier imposable sera de 3,1 M€ (8 M€ - 4,9 M€), au lieu de 3 M€ (8 M€ - 5 M€).

Barème

L'IFI est calculé selon le barème suivant (P étant la valeur nette taxable du patrimoine). Le seuil de déclenchement de l'IFI est fixé à 1 300 000 €, toutefois, lorsque vous êtes imposable à l'IFI, le barème est appliqué à partir de **800 000 €**.

IFI : BARÈME		FORMULE DE CALCUL DE L'IMPÔT
FRACTION DE LA VALEUR NETTE DU PATRIMOINE	TAUX	
N'excédant pas 800 000 €	0,00 %	P x 0
Comprise entre 800 001 et 1 300 000 €*	0,50 %	(P x 0,005) – 4 000 €
Comprise entre 1 300 001 et 2 570 000 €	0,70 %	(P x 0,007) – 6 600 €
Comprise entre 2 570 001 et 5 000 000 €	1,00 %	(P x 0,01) – 14 310 €
Comprise entre 5 000 001 et 10 000 000 €	1,25 %	(P x 0,0125) – 26 810 €
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %	(P x 0,0150) – 51 810 €

* Le seuil d'imposition à l'IFI est fixé à **1 300 000 €**. Toutefois, lorsque vous êtes imposable à l'IFI, le barème est appliqué à partir de **800 000 €**.

Mécanisme de décote

La loi prévoit un mécanisme de décote pour atténuer l'effet de seuil à l'entrée du barème de l'IFI. Ainsi, pour les contribuables dont la valeur nette taxable du patrimoine est comprise entre 1 300 000 € et 1 400 000 €, le montant de l'impôt est réduit d'une somme égale à (17 500 € - 1,25 % x P) pour atténuer l'effet de seuil, P étant la valeur nette taxable du patrimoine imposable.

Plafonnement de l'IFI

Le montant global de l'impôt dû en France et à l'étranger (IR, CEHR, CDHR, IFI et PS) est plafonné à 75 % des revenus de l'année précédant celle du paiement de l'IFI.

Les revenus pris en compte pour ce calcul sont les revenus mondiaux, y compris les plus-values, nets de frais professionnels, réalisés au cours de l'année précédente, après déduction des seuls déficits catégoriels pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés d'impôt sur le revenu et les produits soumis au prélèvement forfaitaire libératoire, réalisés au cours de la même année en France ou hors de France par chaque membre du foyer fiscal au sens de l'IFI. Les plus-values et les revenus sont déterminés sans considération des exonérations, seuils, réductions et abattements.

Réduction pour certains dons

Les redevables qui effectuent des dons au profit de certains organismes peuvent imputer sur l'IFI 75 % du montant de leurs dons. Le montant de l'avantage fiscal au titre des dons est plafonné à 50 000 € par an.

À savoir :

Les modalités de déclaration sont les mêmes pour tous les redevables, sans distinction selon le montant du patrimoine taxable.

Les redevables doivent mentionner le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine sur leur déclaration de revenus n° 2042 et détailler la composition et la valorisation des biens taxables sur des annexes à joindre à cette déclaration.

Exemple

Un contribuable a un patrimoine net taxable à l'IFI de 6 200 000 € au 1er janvier 2025.
Son IFI théorique 2025 serait de 50 690 € (= [6 200 000 € x 1,25 %] – 26 810 €).
Au cours de l'année 2024 il a perçu des salaires d'un montant de 70 000 €.
Ainsi son imposition au titre des revenus 2024 s'élève à 12 065 €.
Au regard du plafonnement de l'IFI, l'ensemble des impositions (IR + IFI) ne peut pas dépasser 75 % des revenus de 2024 soit 47 250 € (75 % de 63 000 € [salaire après abattement professionnel de 10 % soit 70 000 – 10 % = 63 000 €]).
La somme de l'IR dû au titre des revenus de 2024 et de l'IFI 2025 serait de 62 755 € (12 065 € IR + 50 690 € IFI théorique) dépassant le plafond de 47 250 €. Ainsi l'IFI doit être plafonné à 35 185 € (= 47 250 € - 12 065 €).

V. Transmission à titre gratuit

Assurance-vie : un outil pour la transmission

Fiscalité des capitaux versés en cas de décès

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">DATE DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT</th><th colspan="2">PRIMES VERSÉES</th></tr>
<tr><th>Avant le 13/10/1998</th><th>À compter du 13/10/1998</th></tr>
<tr><td colspan="2">Contrats souscrits avant le 20/11/1991</td><td rowspan="2">Exonération totale</td><td rowspan="2">Capitaux reçus :
Abattement de 152 500 € par bénéficiaire* pour l'ensemble des contrats dont il aura accepté le bénéfice.
Au-delà : prélèvement de 20 % sur la part nette taxable reçue n'excédant pas 700 000 €.
Au-delà de ce montant : prélèvement de 31,25 % sur le surplus.
(CGI article 990 I)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Contrat souscrits à compter du 20/11/1991</td><td>Primes versées avant le 70e anniversaire de l'assuré</td></tr>
<tr><td>Primes versées après le 70e anniversaire de l'assuré</td><td colspan="2">Barème des droits de mutation par décès, selon le lien de parenté entre l'assuré-défunt et le(s) bénéficiaire(s) après un abattement global de 30 500 € (tous contrats confondus dénoués par décès se répartissant entre les bénéficiaires au prorata de leurs droits) s'appliquant :
• Soit sur le montant des primes versées si la valeur du contrat au jour du décès est supérieure,
• Soit sur la valeur au jour du décès dans le cas contraire.
(CGI, article 757 B et doctrine administrative en vigueur)</td></tr>
</table>

* Traitement spécifique de l'abattement en cas de démembrement de la clause bénéficiaire

À savoir :

Le contrat de capitalisation ne permet pas de bénéficier de la fiscalité décès spécifique applicable au contrat d'assurance-vie. Le contrat de capitalisation est intégré à l'actif successoral comme les autres placements financiers ou immobiliers.

Donations et successions

La transmission de patrimoine s'effectue selon les dispositions légales ou conventionnelles, de son vivant, par donations, ou par décès, dans le cadre d'une succession.

SUCCESSION - Réserve héréditaire et quotité disponible

Le défunt ne peut pas déshériter ses enfants, c'est le principe de la réserve héréditaire. Une part du patrimoine (qui dépend du nombre d'enfants) doit revenir aux enfants. Le défunt peut disposer librement du reste de son patrimoine, c'est la quotité disponible.

HÉRITIERS RÉSERVATAIRES	RÉSERVE LÉGALE	QUOTITÉ DISPONIBLE
Enfants (vivants ou représentés)		
• 1 enfant	1/2	1/2
• 2 enfants	2/3	1/3
• 3 enfants et plus	3/4	1/4
Conjoint (en l'absence de descendants)	1/4*	3/4

* Un conjoint ne peut pas priver l'autre de cette réserve héréditaire même par testament, sauf si le divorce est prononcé.

Les ascendants ne sont plus héritiers réservataires (loi n° 2006-728 du 30/06/2006).

Les biens transmis sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit, par application d'un barème de droits variables selon le degré de parenté, après application éventuelle d'abattements. Certains biens bénéficient d'un régime d'exonération totale ou partielle.
Enfin, sous certaines conditions, les droits peuvent faire l'objet de modalités de paiement différé ou fractionné.

À savoir :

En présence de plusieurs enfants, il est recommandé de procéder à une donation-partage qui permet de figer la valeur des biens donnés au jour de la donation, sans réévaluation au jour de la succession pour le calcul de la réserve, ce qui permet d'éviter les conflits éventuels lors de la succession du donateur.

Dans l'acte de donation, certaines clauses peuvent être prévues pour encadrer et sécuriser l'opération (obligation de remploi en cas de cession ultérieure, clause d'inaliénabilité, droit de retour, clause d'exclusion de communauté, etc.)

Abattements – succession/donation

Ces abattements s'appliquent sur tous types d'actifs (bien immobilier, compte-titres, contrat de capitalisation, part de société, somme d'argent, etc.) transmis par succession ou/et donation.

BÉNÉFICIAIRES	SUCCESSION	DONATION
Conjoint/partenaire pacsé	Exonération	80 724 €
Enfant (par enfant)/ascendant	100 000 €	
Petit-enfant	1 594 €	31 865 €
Arrière-petit-enfant	1 594 €	5 310 €
Frère ou sœur (vivant ou représenté)	15 932 €	
Frère ou sœur (sous conditions*)	Exonération	15 932 €
Neveu et nièce	7 967 €	
Handicapé**	159 325 €	
Abattement général***	1 594 €	Néant

* Être célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps, être âgé de plus de 50 ans ou atteint d'une infirmité mettant l'intéressé dans l'impossibilité de subvenir par son travail aux nécessités de l'existence et avoir été domicilié avec le défunt pendant les 5 années ayant précédé le décès.
** Cumulable avec les abattements applicables selon le degré de parenté.
*** Les autres bénéficiaires à la succession, appelés « étrangers » bénéficient d'un abattement de 1 594 €, tel est notamment le cas pour le concubin (= union libre) désigné par testament.

Abattements spécifiques – don de somme d'argent

Ces abattements sont cumulables avec les abattements généraux (voir infra).

Les donations de sommes d'argent consenties en pleine propriété au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant, ou à défaut d'une telle descendance d'un neveu ou nièce ou, par représentation, d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce sont exonérés de droits de donation dans la limite de 31 865 €. Pour prétendre à l'application de cet abattement, il faut respecter une double condition d'âge, le donateur (=celui qui donne) doit être âgé de moins de 80 ans et le donataire (=celui qui reçoit) doit être majeur ou mineur émancipé.

La Loi de Finances pour 2025 a également mis en place une exonération renforcée dans la double limite de 100 000 € par donateur pour un même donataire et 300 000 € par donataire pour les donations effectuées entre le 16 février 2025 et le 31 décembre 2026.

Cet abattement est applicable à une donation sous réserve de respecter plusieurs conditions cumulatives :

- la donation porte sur une somme d'argent.
- la somme d'argent doit être utilisée dans un délai de 6 mois à l'acquisition d'un immeuble neuf ou VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à usage de résidence principale du donataire, (ou affectation à la location à usage d'habitation principale), ou au financement de travaux de rénovation énergétique de la résidence principale du donataire.
- le logement doit être conservé à titre de résidence principale ou affectée à la location (bail non conclu avec un membre du foyer fiscal du donataire) à usage d'habitation principale pour une durée de 5 ans.
- le donateur doit être le parent, le grand-parent ou l'arrière-grand-parent du donataire. Lorsque l'oncle ou la tante n'a pas de descendance, il peut donner à son neveu ou à sa nièce.

Si ces conditions ne sont pas respectées, l'abattement ne s'applique pas et les droits de donation seront dus.

Cadeau ou don ?

Lorsqu'une personne transmet un bien ou une somme d'argent à l'un de ses proches, il est tentant de prétendre qu'il s'agit d'un cadeau et non d'un don manuel pour échapper à la taxation.

Cadeau ou don manuel ? La distinction est importante car le cadeau n'est pas imposable (ni déclaré) alors que le don manuel est éventuellement taxable et obligatoirement déclaré.

Le cadeau (= présent d'usage) comme le don manuel peut porter sur des objets ou des biens que l'on peut transmettre « de la main à la main » : une somme d'argent, un meuble, un bijou, une voiture, etc.

Il faut que celui qui offre soit animé d'une intention libérale (= volonté de donner) mais pour être qualifié de cadeau, deux conditions supplémentaires doivent être remplies :

- un évènement : le cadeau doit être lié à un évènement pour lequel il est d'usage d'offrir quelque chose. Cela peut-être un évènement récurrent (anniversaire, Noël) ou exceptionnel (mariage, achat immobilier, naissance, etc.) ;
- la situation financière : le cadeau doit avoir une valeur modique au regard de la situation financière et des revenus du donateur.

La qualification de cadeau est une question de fait qui s'apprécie au cas par cas.

Rapport fiscal des donations antérieures

Pour le calcul des droits, les donations consenties par un donateur à un même bénéficiaire sont prises en compte lors d'une nouvelle donation ou lors de la succession du donateur, sauf si elles ont été consenties plus de 15 ans auparavant. Il s'agit là uniquement d'une disposition fiscale : sur le plan civil, les donations sont toujours à prendre en compte lors du décès du donateur pour calculer les droits des héritiers.

Barème des droits de donations et de successions

DROITS DE DONATION ET DE SUCCESSION EN LIGNE DIRECTE (GRANDS-PARENTS, PARENTS, ENFANTS, PETITS-ENFANTS)	
Fraction de la part nette taxable après abattement	**Taux**
N'excédant pas 8 072 €	5 %
de 8 072 € à 12 109 €	10 %
de 12 109 € à 15 932 €	15 %
de 15 932 € à 552 324 €	20 %
de 552 324 € à 902 838 €	30 %
de 902 838 € à 1 805 677 €	40 %
> 1 805 677 €	45 %

DROITS DE DONATION ENTRE ÉPOUX ET PARTENAIRES D'UN PACS	
Fraction de la part nette taxable après abattement	**Taux**
N'excédant pas 8 072 €	5 %
de 8 072 € à 15 932 €	10 %
de 15 932 € à 31 865 €	15 %
de 31 865 € à 552 324 €	20 %
de 552 324 € à 902 838 €	30 %
de 902 838 € à 1 805 677 €	40 %
> 1 805 677 €	45 %

DROITS DE DONATION ET DE SUCCESSION ENTRE FRÈRES ET SŒURS	
Fraction de la part nette taxable après abattement	**Taux**
N'excédant pas 24 430 €	35 %
Supérieure à 24 430 €	45 %

AUTRES DONATIONS ET SUCCESSIONS	
Bénéficiaires	**Taux**
Parents jusqu'au 4e degré	55 %
Parents au-delà du 4e degré et non-parents (exemple : concubin)	60 %

À savoir :

Les successions entre époux et partenaires de PACS sont exonérées de droits.

Donation d'une entreprise

La donation d'une entreprise donne lieu à l'application des droits de mutation à titre gratuit ; toutefois, dans le cadre d'un pacte Dutreil transmission, le bénéficiaire de la donation sera seulement imposé sur un quart de la valeur réelle de l'entreprise au lieu de la totalité, 75 % de l'assiette taxable étant exonérée sous certaines conditions :

- Les donataires (= ceux qui reçoivent) prennent l'engagement de conserver les biens affectés à l'exploitation ;
- L'un d'entre eux s'engage à poursuivre l'exploitation ou à exercer une activité dans l'entreprise jusqu'au terme de l'engagement individuel de conservation. En cas de profession réglementée, il faudra que le donataire puisse justifier des diplômes et/ou habilitations professionnelles.

La donation en pleine propriété de la totalité d'une entreprise individuelle répondant aux conditions ci-dessus bénéficie en plus d'une réduction de droits de 50 % si le donateur (= celui qui donne) a moins de 70 ans (art. 790 du CGI).

Une donation au profit de salariés poursuivant l'exploitation pendant au moins 5 ans bénéficie, sous conditions, d'un abattement de 500 000 € par bénéficiaire (300 000 € avant le 1er janvier 2024) sur la valeur du fonds ou de la clientèle (art. 790 A du CGI).

À savoir :

La **transmission à titre gratuit d'une activité individuelle**, soit par donation, soit au décès, peut être faite à un héritier, aux salariés ou un autre exploitant. Cette opération constituant une cessation d'activité, elle donne lieu à imposition sur les derniers bénéfices réalisés à la date de transmission.

À savoir :

Il est possible de déclarer les dons manuels (somme d'argent, bijoux, voitures, actions, obligations, objets d'arts) en ligne à partir de l'espace particulier sur impots.gouv.fr et de régler les droits dus par prélèvement ou carte bancaire. Les droits sont calculés automatiquement, et la déclaration mise à disposition du contribuable dans son espace numérique sécurisé. À défaut, le donataire peut déclarer le don reçu en utilisant le formulaire papier n° 2735.

Paiement des droits

En cas de donation, le paiement des droits doit être effectué dans le mois suivant la donation.

Lors de la succession, le paiement des droits doit être effectué avant la fin du sixième mois suivant celui du décès intervenu en France, avec les **possibilités** de dérogations suivantes :

- **Paiement fractionné** en 3 versements égaux et à intervalles de 6 mois au plus sur une période maximale d'un an, voire 3 ans (avec un nombre de versements limité à 7) si l'actif héréditaire est composé à plus de 50 % d'actifs non liquides (notamment biens immobiliers, titres de sociétés non cotées, ainsi que les objets d'antiquité, d'art ou de collection).
- **Paiement différé** lorsque la succession comporte des biens en nue-propriété/usufruit : le nu-propriétaire peut demander à différer le paiement des droits de succession jusqu'à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date du décès de l'usufruitier ou jusqu'à la cession totale ou partielle de sa nue-propriété.

Qu'il soit fractionné ou différé, le crédit de paiement des droits donne lieu au paiement par le contribuable d'intérêts. Pour l'année 2025, le taux d'intérêt applicable est de 2,3 % (2,2 % en 2024). Le taux est fixé lors de la demande de crédit et reste figé jusqu'au terme du remboursement.

Démembrement de propriété

La propriété regroupe plusieurs droits : occuper le bien, en percevoir les revenus, le vendre. Ces droits peuvent être détenus par une personne (= pleine propriété) ou plusieurs personnes (démembrement de propriété).

PLEINE PROPRIÉTÉ	**Usufruit**	*Usus*	Utiliser le bien
		Fructus	Percevoir les revenus
	Nue-propriété	*Abusus*	Disposer du bien (donner, vendre)

Le démembrement de propriété est parfois subi (le conjoint survivant choisit l'usufruit de la succession) ou volontaire lorsqu'une donation est consentie avec réserve d'usufruit. Dans ce cas, la valeur de la nue-propriété transmise au(x) donataire(s), souvent les enfants, est déterminée selon l'âge de l'usufruitier, selon le barème suivant :

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ (ARTICLE 669 CGI)		
ÂGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %
À partir de 91 ans	10 %	90 %

C'est cette valeur qui, après abattements éventuels, est soumise au barème des droits de mutation à titre gratuit, fonction du lien de parenté.

Le démembrement de propriété permet donc de réduire l'assiette de taxation pour la transmission, tout en conservant pour le donateur les revenus (ou l'usage) du bien jusqu'à son décès.

De plus, au décès de l'usufruitier, le nu-propriétaire devient plein propriétaire en franchise de droits, sans réactualisation sur la valeur du bien.

À savoir :

- Il est préférable, si le bien transmis est un bien commun, de prévoir une réversion de l'usufruit au profit du conjoint survivant.
- En cas de démembrement d'un bien, la cession de celui-ci nécessite l'accord du nu-propriétaire et de l'usufruitier. Cette restriction peut conduire à préférer éviter le démembrement de propriété sur l'immobilier de jouissance (résidence principale et/ou secondaire).

ABRÉVIATIONS UTILISÉES

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
BA : Bénéfices Agricoles
BER : Bassins d'Emploi à Redynamiser
BIC : Bénéfices Industriels et Commerciaux
BNC : Bénéfices Non Commerciaux
CA : Chiffre d'Affaires
CDHR : Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus
CEHR : Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus
CESU : Chèque Emploi-Service Universel
CET : Compte Épargne Temps
CGI : Code Général des Impôts
CITE : Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique
COM : Collectivités d'Outre-Mer
DDT : Dossier de Diagnostic Technique
DPE : Diagnostic de Performance Énergétique
DPS : Droits Préférentiels de Souscription
DROM : Départements et Régions d'Outre-Mer
EI : Entreprise Individuelle
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
ESG : Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance
ESUS : Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale
FCPI : Fonds Communs de Placement dans l'Innovation
FIP : Fonds d'Investissement de Proximité
IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière
ILC : Indice des Loyers Commerciaux
IR : Impôt sur le Revenu
IRL : Indice de Référence des Loyers
ISF : Impôt de Solidarité sur la Fortune
ISR : Investissement Socialement Responsable
JEI : Jeunes Entreprises Innovantes
MV : Moins-Values
OGA : Organisme de Gestion Agréée
OPC : Organismes de Placements Collectifs
PACS : Pacte Civil de Solidarité
PAS : Prélèvement À la Source de l'IR
PASS : Plafond Annuel de la Sécurité Sociale
PEAC : Plan Épargne Avenir Climat
PER : Plan Épargne Retraite
PERE : Plan Épargne Retraite Entreprise
PFL : Prélèvement Forfaitaire Libératoire
PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique
PME : Petites et Moyennes Entreprises
PPV : Prime de Partage de la Valeur
PPVE : Prime de Partage de la Valorisation de l'Entreprise
PV : Plus-Values
PVI : Plus-Value Immobilière
PVM : Plus-Value Mobilière
PS : Prélèvements Sociaux
QAD : Quartier Ancien Dégradé
RBF : Revenu Brut Foncier
RGE : Reconnu Garant pour l'Environnement
RFR : Revenu Fiscal de Référence
RP : Résidence Principale
SARL : Société À Responsabilité limitée
SAS : Société par Actions Simplifiée
SCPI : Société Civile de Placement Immobilier
SNC : Société en Nom Collectif
SOFICA : Sociétés de Financement de l'Industrie Cinématographique et Audiovisuelle
TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
THLV : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
TLV : Taxe sur les Logements Vacants
URSSAF : Union de Recouvrement pour la Sécurité Sociale et les Allocations Familiales

En espérant que le contenu de ce document vous apportera toute l'information et les conseils que vous recherchiez pour bien appréhender votre situation, votre conseiller Banque BCP se tient à votre disposition pour évoquer ces évolutions fiscales en fonction de vos projets et de vos attentes.

Pour en savoir davantage, renseignez-vous auprès de votre conseiller Banque BCP ou sur :

www.banquebcp.fr

Banque BCP

BPCE - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 207 603 030 euros - Siège social : 7, promenade Germaine Sablon - 75013 PARIS - RCS Paris N° 493 455 042 - Intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le numéro 08 045100. Crédit photos : Getty Images, iStock • EdEp.2504.00788