



Fiscalité des Particuliers | 2025

Guide pratique



Banque BCP

SOMMAIRE

I. IMPÔT SUR LE REVENU	4
Barème de l'IR sur les revenus 2024	4
Nombre de parts du quotient familial.....	5
Seuils et plafonds de revenus 2024	6
Plafond des niches fiscales	6
Prélèvement à la source.....	7
II. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE	8
Barème de l'IFI.....	8
Passifs de l'IFI	8
Réductions de l'IFI.....	9
Plafonnement de l'IFI.....	10
III. PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES.....	11
Détermination de la PVI	11
Appliquer les abattements pour durée de détention	13
Imposition des plus-values imposables	14
IV. PLACEMENTS D'ÉPARGNE	16
Montant maximum d'épargne sur ces placements.....	16
Fiscalité des placements d'épargne	17
V. ASSURANCE-VIE	19
Fiscalité des intérêts en cas de rachat	19
Fiscalité des capitaux versés en cas de décès.....	20
VI. ÉPARGNE RETRAITE	21
VII. INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF.....	24
Revenus locatifs	24
Points de vigilance.....	26
Dispositifs locatifs	26
VIII. TRANSMISSION.....	30
Comparatif concubinage, PACS et mariage	30
Réserve héréditaire et quotité disponible.....	31
Dévolution légale : qui et quelle part ?	31
Donation au dernier vivant (DDV)	33
Démembrement de propriété	34
Donation	35
Abattements donation/succession.....	36
Barème des droits de mutation à titre gratuit (donation/succession).....	36

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 1^{er} 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.

I. Impôt sur le revenu

L'impôt sur le revenu (IR) est un impôt progressif établi sur la totalité des revenus dont disposent les personnes physiques domiciliées en France au cours d'une année déterminée.

Les modalités de calcul de l'IR sont assorties de nombreuses dispositions permettant une large personnalisation de l'imposition :

- prise en compte du nombre de personnes composant le foyer fiscal et de leur statut ;
- application de réductions ou de crédits d'impôt en fonction des dépenses supportées par le foyer ou d'investissements que l'État souhaite encourager.

Barème de l'IR sur les revenus 2024

FRACTION DU REVENU TAXABLE PAR PART FISCALE	TAUX
Jusqu'à 11 497 €	0 %
De 11 498 € à 29 315 €	11 %
De 29 316 € à 83 823 €	30 %
De 83 823 € à 180 294 €	41 %
À partir de 180 295 €	45 %

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



Un contribuable célibataire, sans enfant (= 1 part fiscale) avec un revenu net imposable de 41 000 € sera imposé à 0 % jusqu'à 11 497 €, puis 11 % pour son revenu compris entre 11 498 € et 29 315 € (soit $17\,817\text{ €} \times 11\% = 1\,960\text{ €}$), puis 30 % pour son revenu compris entre 29 316 € et 41 000 € (soit $11\,684\text{ €} \times 30\% = 3\,505\text{ €}$).

Son impôt sur le revenu s'élève à 5 465 € ($1\,960\text{ €} + 3\,505\text{ €}$). Son taux moyen d'imposition est de 13 % ($[5\,465\text{ €} / 41\,000\text{ €}] \times 100$) et son taux marginal d'imposition de 30 %.

Nombre de parts du quotient familial

Le nombre de parts fiscales dépend de la composition du foyer fiscal. Pour déterminer le nombre de parts fiscales il faut suivre une méthode en trois étapes (chaque étape donne des parts fiscales qu'il faut additionner) :

1 Le contribuable ?

- Personne seule (célibataire, divorcé, veuf, en concubinage) 1 part
- Couple (marié ou pacsé) 2 parts

2 Les personnes à charge ?

- 1 ou 2 personnes à charge +0,5 part /personne (charge exclusive)
ou +0,25 part /personne (charge partagée)
- 3 personnes à charge ou + +1 part /personne (charge exclusive)
+0,5 part /personne (charge partagée)



Enfant mineur



Enfant majeur du contribuable :

- de - 21 ans
- de - 25 ans **ET** étudiant



Enfant infirme peu importe son âge



Personne invalide à charge du contribuable

3 Situation particulière entraînant une majoration ?

- Veuf (veuve) ayant ≥1 personne à charge +1 part
- Parent isolé (vivant seul ayant ≥1 personne à charge) +0,5 part (charge exclusive)
ou +0,25 part (charge alternée)
- Titulaire de la carte invalidité +0,5 part
- Etc.



- Contribuables mariés avec 2 enfants à charge = 3 parts fiscales (2 parts pour le couple + 0,5 part par enfant [0,50 x 2]).
- Contribuables pacsés avec 1 enfant à charge exclusive et 3 enfants à charge partagée = 3,75 parts fiscales (2 parts pour le couple + 0,50 part pour l'enfant à charge exclusive + 0,25 part pour le 1^{er} enfant à charge partagée + 0,50 part [0,50 x 2] pour le 2^e et le 3^e enfant à charge partagée).
- Un contribuable divorcé avec son frère titulaire de la carte invalidité = 2,5 parts fiscales (1 part pour le contribuable divorcé + 0,50 part de majoration pour parent isolé + 0,50 part pour le frère + 0,50 de majoration pour titulaire de la carte invalidité).

Seuils et plafonds de revenus 2024

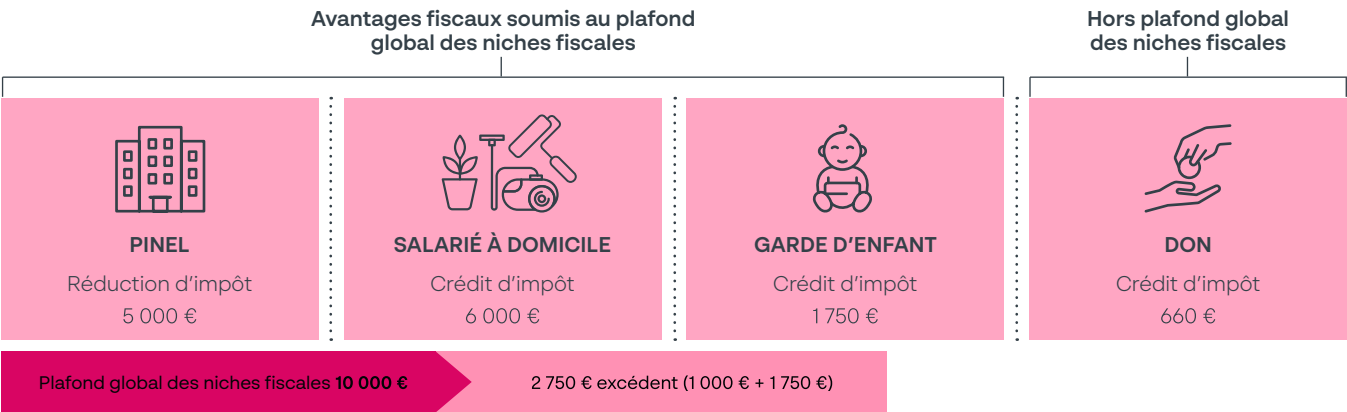
Plafond de l'abattement de 10 % pour frais professionnels des salariés	14 426 €
Plafond de l'abattement de 10 % sur les pensions (par foyer fiscal)	4 399 €
Avantage maximal lié au quotient familial	1 791 € par demi-part
Déduction maximale en cas de pension versée à un enfant majeur non rattaché	6 794 € (justifiable)

Plafond des niches fiscales

Le plafond applicable aux avantages fiscaux octroyés au titre de dépenses payées ou d'investissements réalisés en 2024 est fixé à 10 000 € pour le foyer fiscal. Certains dispositifs bénéficient d'une enveloppe supplémentaire de 8 000 € : les investissements Outre-mer et SOFICA.



Un couple avec 2 enfants est redevable d'un impôt sur le revenu de 20 000 €. Ils ont acheté un bien locatif dans le cadre du dispositif Pinel en 2022 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 (2 750 €) d'avantages fiscaux est perdu.



Prélèvement à la source

Le **taux de prélèvement** à la source est calculé d'après les revenus déclarés annuellement à l'administration fiscale (sur la base des revenus N-2) puis transmis au « tiers collecteur » (employeur, caisse de retraite, etc.). Il est actualisé lors de l'établissement de la déclaration de revenus au printemps de chaque année.

TAUX NEUTRE

Ce taux **ne tient pas compte de la situation familiale**, il est déterminé selon le niveau de revenus.

TAUX PERSONNALISÉ

Ce taux tient compte de la situation familiale, mais il est **le même pour les membres du foyer** bien que le montant de leurs revenus soit différent.

TAUX INDIVIDUALISÉ

Ce taux tient compte de la situation familiale et est **adapté à chaque membre du foyer** selon son niveau de revenus.

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

Les réductions et crédits d'impôt sont exclus du calcul du taux du prélèvement à la source. Pour compenser cette règle, l'administration verse au mois de janvier 60 % de l'avantage fiscal (= **avance des réductions et crédits d'impôt**) et le solde pendant l'été. Les réductions et crédits d'impôts concernés par l'acompte sont les frais de garde d'enfant de moins de 6 ans, les dépenses de salarié à domicile, les dons, etc.

Les revenus perçus par le contribuable sans intermédiaire (revenus d'activité professionnelle des indépendants, revenus locatifs, etc.) échappent à la retenue à la source. Toutefois, ils font l'objet **d'acomptes** prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable.

Le contribuable peut moduler son taux de prélèvement à la source en cas de **hausse ou de baisse de revenus, ou encore de changement de situation** (divorce, mariage, naissance d'un enfant, etc.). 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'événement. Cette modulation est possible dans son espace personnel impots.gouv.fr, rubrique « gérer mon prélèvement à la source » afin que le taux soit actualisé.

II. Impôt sur la fortune immobilière

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 1^{er} janvier de chaque année. Le champ d'application de l'IFI porte uniquement sur les biens et droits immobiliers (immeubles, placements immobiliers, etc.).

Afin de déterminer l'assiette imposable à l'IFI, il faut distinguer les actifs imposables et le passif déductible.

Le montant de l'IFI peut être diminué du fait du plafonnement de l'IFI ou en raison de réductions d'impôt.

Barème de l'IFI

Le seuil de déclenchement de l'IFI est fixé à 1 300 000 €, mais l'imposition est effective à partir de 800 001 €. L'IFI est calculé selon le barème suivant, P étant la valeur nette taxable du patrimoine.

À noter : la valeur de la résidence principale détenue en direct (et non via une société) est retenue pour 70 %.

FRACTION DE LA VALEUR NETTE DU PATRIMOINE	TAUX	FORMULE SIMPLIFIÉE DE CALCUL DE L'IMPÔT ⁽¹⁾
N'excédant pas 800 000 €	0 %	$P \times 0$
Comprise entre 800 001 et 1 300 000 €	0,5 %	$P \times 0,005 - 4\,000\text{ €}$
Comprise entre 1 300 001 et 2 570 000 €	0,7 %	$P \times 0,007 - 6\,600\text{ €}$
Comprise entre 2 570 001 et 5 000 000 €	1 %	$P \times 0,01 - 14\,310\text{ €}$
Comprise entre 5 000 001 et 10 000 000 €	1,25 %	$P \times 0,0125 - 26\,810\text{ €}$
Supérieure à 10 000 000 €	1,5 %	$P \times 0,015 - 51\,810\text{ €}$

Pour atténuer cet effet de seuil une décote est prévue pour les patrimoines dont la valeur nette taxable est comprise entre 1 300 000 € et 1 400 000 €. Le montant de la décote est égal à : 17 500 – (1,25 % du montant du patrimoine net taxable).

Passifs de l'IFI

PASSIFS DÉDUCTIBLES POUR L'IFI
Emprunt amortissable pour le capital restant dû au 1 ^{er} janvier de l'année d'imposition.
Emprunt in fine, amortissement limité à la somme des annuités théoriques restant à courir jusqu'au terme prévu (ex : le montant du prêt est réduit d'1/10 ^e par an si le prêt dure 10 ans). 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 1/20 ^e de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt.
Taxes foncières.
Droits de succession liés à des actifs immobiliers et restant à acquitter au 1 ^{er} janvier.

(1) Formule rapide : il convient d'appliquer le taux de la tranche dans laquelle se situe la valeur nette du patrimoine, puis de retrancher le montant.



Crédit in fine d'un montant de 300 000 € d'une durée de 10 ans, remboursable en une seule échéance au terme du crédit.

Amortissement linéaire fictif : $300\,000\text{ €} / 10\text{ ans} = 30\,000\text{ € par an}$

Montant déductible (passif de l'IFI) :

- la 1^{re} année : 300 000 €
- la 2^e année : $300\,000\text{ €} - (300\,000 \times 1/10) = 270\,000\text{ €}$
- la 3^e année : $300\,000\text{ €} - (300\,000 \times 2/10) = 240\,000\text{ €}$
- etc.

Il existe un plafond de déduction des passifs. Lorsque la valeur du patrimoine taxable à l'IFI est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant des dettes dépasse 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil de 60 % n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

À 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.



Un contribuable détient un patrimoine immobilier soumis à l'IFI de 8 M€. Les dettes atteignent 6 M€, elles peuvent être déduites intégralement à hauteur de 4,8 M€ (60 % de 8 M€) et à 50 % pour le reliquat de 1,2 M€ (6 M€ - 4,8 M€). Ainsi le contribuable peut déduire 5,4 M€ d'euros de passif (100 % de 4,8 M€ + 50 % de 1,2 M€). Avec ce plafond de déduction des passifs, la valeur de son patrimoine immobilier imposable sera de 2,6 M€ (8 M€ - 5,4 M€), au lieu de 2 M€ (8 M€ - 6 M€).

Réductions de l'IFI

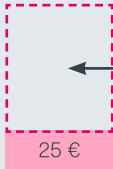
Dons à certains organismes (établissements de recherche d'intérêt général à but non lucratif, fondations reconnues d'utilité publique, etc.)	TAUX RÉDUCTION	MONTANT MAXIMUM DE LA RÉDUCTION IFI
	75 %	50 000 €



Pour un don de 100 €, la réduction d'impôt est de 75 € soit un coût réel de 25 € pour le don



DON



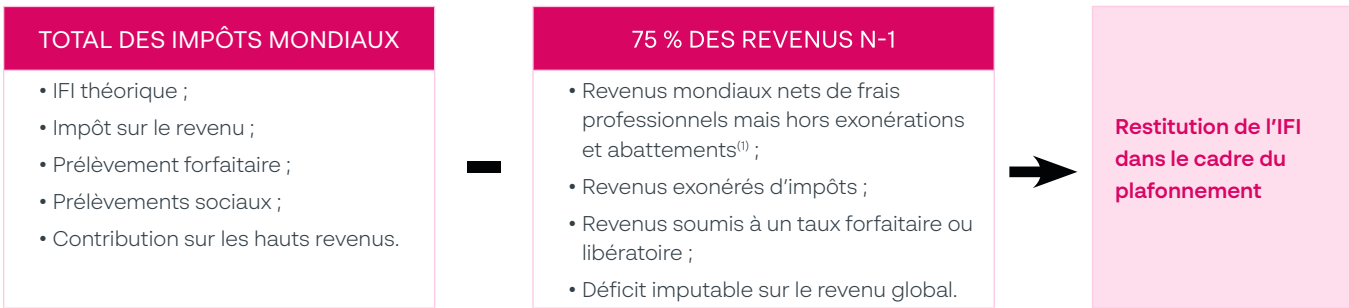
COÛT RÉEL

Réduction d'impôt de 75 %
(75 % de don)



Plafonnement de l'IFI

Le plafonnement permet d'éviter que la somme de l'IFI et de l'impôt sur le revenu excède 75 % des revenus de l'année précédente. En cas d'excédent, celui-ci vient en diminution de l'IFI à payer.



Un contribuable a un patrimoine net taxable à l'IFI de 6,2 M€ au 1^{er} janvier 2025. Son IFI théorique 2025 serait de 50 690 € = $[6,2 \text{ M€} \times 1,25 \text{ \%}] - 26 810 \text{ €}$.

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 sans plafonnement 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 €).

(1) Salaires après abattement de 10 %, dividendes avant abattement de 40 %, revenus fonciers, BIC, BNC, plus-values avant abattements pour durée de détention.

III. Plus-values immobilières

Le particulier qui, dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, cède un bien ou un droit immobilier pour un montant supérieur au prix auquel il l'a acquis réalise une plus-value imposable selon le régime des plus-values immobilières (PVI) des particuliers.

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.

Il existe cependant des exceptions à ce principe conduisant à une exonération de l'imposition des plus-values immobilières en lien avec :

- la nature du bien vendu (résidence principale, prix de vente inférieur à 15 000 €, bien détenu depuis plus de 30 ans, première vente de logement pour financer l'achat de la résidence principale, etc.) ;
- la qualité de l'acheteur (vente dans le cadre d'une expropriation ou au profit d'organismes en charge du logement social, etc.) ;
- la qualité du vendeur (titulaire d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité et ayant de faibles revenus et non passible de l'IFI, etc.).

Détermination de la PVI

➔ **Plus-value = prix de cession – prix de revient**

Prix de cession = prix de vente - frais de cession (diagnostics, frais d'agence)

Prix de revient = prix d'achat + frais d'acquisition (forfait 7,5 % du prix d'achat⁽¹⁾ ou frais réels) + travaux (forfait 15 % du prix d'achat ou frais réels)



(1) Sous condition d'une détention supérieure à 5 ans

Pour les cessions réalisées depuis le **15 février 2025**, le notaire vous interroge pour savoir si vous avez loué meublé le logement cédé, pendant sa détention.

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 exceptions, pour le calcul de la plus-value immobilière imposable.

À noter : un **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.



Un bien acheté 250 000 €, mis en location meublée non professionnelle (LMNP) pendant 10 ans est revendu en mars 2025. Le bien a été amorti comptablement pour 100 000 € pendant la période de location.

Le prix de revient doit être déterminé comme suit :

prix d'acquisition : 250 000 €

+ forfait de 7,5 % pour les frais d'acquisition : $250\,000\,€ \times 7,5\% = + 18\,750\,€$

+ forfait de 15 % pour les travaux (car bien détenu +5 ans) : $250\,000\,€ \times 15\% = + 37\,500\,€$

- amortissement comptable fiscalement déduit des revenus de location meublée : (- 100 000 €)

= $250\,000\,€ + 18\,750\,€ + 37\,500\,€ - 100\,000\,€ = 206\,250\,€$ prix de revient

Une fois la plus-value déterminée, elle peut être réduite grâce à l'abattement pour durée de détention du bien immobilier cédé. Plus le bien a été détenu longtemps et plus l'abattement sera important. À noter, l'abattement n'est pas le même pour le calcul de l'impôt sur le revenu et pour le calcul des prélèvements sociaux.

Appliquer les abattements pour durée de détention

Un abattement permet de diminuer la base d'imposition utilisée pour le calcul de l'impôt dû. Par exemple, un abattement de 30 % vient diminuer la base taxable de 30 %, ainsi, seuls les 70 % restants servent de base d'imposition pour calculer l'impôt dû.

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 :

NBRE 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 %
10	30 %	8,25 %	23	100 %	37 %
11	36 %	9,90 %	24	100 %	46 %
12	42 %	11,55 %	25	100 %	55 %
13	48 %	13,20 %	26	100 %	64 %
14	54 %	14,85 %	27	100 %	73 %
15	60 %	16,50 %	28	100 %	82 %
16	66 %	18,15 %	29	100 %	91 %
17	72 %	19,80 %	30	100 %	100 %

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).

Imposition des plus-values imposables

Après l'application des abattements pour durée de détention, la plus-value nette imposable est soumise à **l'impôt sur le revenu** au taux 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 s'applique 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.



M. et Mme détiennent un appartement en indivision à hauteur de 30 % pour M. et 70 % pour Mme. Ils décident de vendre ce bien et la plus-value nette réalisée au titre de l'impôt sur le revenu est de 100 000 €. Le couple est redevable d'un impôt sur le revenu de 19 000 € (100 000 € x 19 %).

La quote-part de plus-value revenant à M. est de 30 000 € (30 % de 100 000 €), donc inférieure à 50 000 €, il ne sera pas soumis à la taxe supplémentaire.

La quote-part de plus-value revenant à Mme est de 70 000 € (70 % de 100 000 €), donc supérieure à 50 000 €, elle sera soumise à la taxe supplémentaire. Taxe applicable à Mme = 70 000 € x 2 % = 1 400 €.

Plus-value supérieure à 50 000 € (taxe sur la plus-value élevée)

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 :

MONTANT DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE	MONTANT DE LA TAXE (EN EUROS)
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
Supérieur à 260 000 €	6 % PV



Exemple pratique



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

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 : $120\,000\,€ \times 7,5\% = + 9\,000\,€$

+ forfait de 15 % pour les travaux (car bien détenu +5 ans) : $120\,000\,€ \times 15\% = 18\,000\,€$

= $120\,000\,€ + 9\,000\,€ + 18\,000\,€ = 147\,000\,€$ prix de revient

Soit une plus-value de 29 000 € ($176\,000\,€$ prix de cession - $147\,000\,€$ prix de revient).

2 Détention depuis 26 ans

- Abattement de 100 % au titre de l'impôt sur le revenu (+22 ans)

➤ il n'y a pas de plus-value imposable au titre de l'IR, ni au titre de la taxe supplémentaire.

- Abattement de 64 % pour les prélèvements sociaux (26 ans de détention)

➤ la plus-value imposable au titre des PS est de 10 440 € ($29\,000\,€ - 64\%$).

3 Imposition de la plus-value imposable aux prélèvements sociaux soit 1 796 € ($10\,440\,€ \times 17,2\%$).

IV. Placements d'épargne



Montant maximum d'épargne sur ces placements

Livret A	22 950 €
LDDS ⁽¹⁾	12 000 €
Livret jeune	1 600 €
PEAC ⁽²⁾	22 950 €
LEP ⁽³⁾	10 000 €
CEL ⁽⁴⁾	15 300 €
PEL ⁽⁵⁾	61 200 €
PEA ⁽⁶⁾	150 000 €
PEA-PME ⁽⁷⁾	225 000 €

Le PEA-PME et le PEA classique sont cumulables. Toutefois la somme totale versée sur ces plans par un même titulaire ne peut pas dépasser 225 000 €.

(1) Livret de Développement Durable et Solidaire
(2) Plan Épargne Avenir Climat
(3) Livret d'Épargne Populaire
(4) Compte Épargne Logement

(5) Plan Épargne Logement
(6) Plan Épargne Actions
(7) Plan Épargne Actions – Petites et Moyennes Entreprises



Fiscalité des placements d'épargne

Les revenus de l'épargne et du capital hors immobilier sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU). Le **taux global du PFU est de 30 %** (= impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 % et 17,2 % de prélèvements sociaux). Il s'agit d'un taux forfaitaire qui ne prend pas en compte la tranche d'imposition, ni le revenu fiscal de référence.

Le taux d'imposition forfaitaire à l'impôt sur le revenu s'applique de plein droit. Toutefois le contribuable peut opter pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale et annuelle (elle vaut pour tous les revenus entrant dans le champ du PFU perçus par le foyer fiscal au cours de l'année civile). Les prélèvements sociaux sont dus dans tous les cas au taux de 17,2 % (au 1^{er} janvier 2025).

PLACEMENTS :	FISCALITÉ DES REVENUS ET PLUS-VALUES :
LIVRET A, LDDS, LIVRET JEUNE, PEAC, LEP	Exonération totale
AUTRES LIVRETS D'ÉPARGNE (HORS LIVRET A, LDDS, LIVRET JEUNE, PEAC, LEP) ET COMPTES À TERME	PFU au taux de 30 % comprenant 12,8 % d'IR et 17,2 % de prélèvements sociaux ou option pour le barème progressif de l'IR auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %
INTÉRÊTS	PFU au taux de 30 % comprenant 12,8 % d'IR et 17,2 % de prélèvements sociaux ou option pour le barème progressif de l'IR auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %
DIVIDENDES	PFU au taux de 30 % comprenant 12,8 % d'IR et 17,2 % de prélèvements sociaux ou option pour le barème progressif de l'IR après abattement de 40 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

PLAN ÉPARGNE LOGEMENT (PEL)	
PEL et CEL ouverts avant le 1 ^{er} janvier 2018	Exonération d'IR jusqu'à la veille du douzième anniversaire du plan ou, s'il est ouvert avant le 1 ^{er} avril 1992, jusqu'à la veille de sa date d'échéance. La prime d'épargne est pour sa part exonérée d'impôt en totalité. S'ajoutent les prélèvements sociaux, dus annuellement pour les PEL ouverts depuis le 1 ^{er} mars 2011.
PEL et CEL ouverts à compter du 1 ^{er} janvier 2018	PFU au taux de 30 % comprenant 12,8 % d'IR et 17,2 % de prélèvements sociaux Ou option pour barème progressif de l'IR auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

PEA / PEA-PME	
Absence de retrait ou rachat	Pas d'imposition
Retrait ou rachat avant 5 ans	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 % ➡ Tout rachat ou retrait avant 5 années de détention du PEA entraîne sa clôture
Retrait ou rachat après 5 ans	Gains nets exonérés d'impôt sur le revenu mais soumis aux prélèvements sociaux 17,2 % ➡ Les retraits ou rachats partiels n'entraînent pas la clôture du PEA

PLUS-VALUES DE CESSON DE VALEURS MOBILIÈRES				
		CESSION DE TITRES ACQUIS / SOUSCRITS		
		AVANT LE 1 ^{ER} JANVIER 2018		APRÈS LE 1 ^{ER} JANVIER 2018
		PFU (principe)	Barème IR (option)	PFU (principe) Barème IR (option)
Abattement de droit commun : 50 % ou 65 %		NON	OUI	Non applicable
Abattements renforcés : 50 %, 65 % ou 85 %	PME nouvelle (moins de 10 ans)	NON	OUI si conditions réunies	
Abattement fixe de 500 000 € : dirigeant partant en retraite		OUI si conditions réunies	OUI si conditions réunies (pas de cumul avec les abattements pour durée de détention)	OUI si conditions réunies OUI si conditions réunies
Taux d'imposition applicable sur le solde		30 % (IR 12,8 % et PS 17,2 %)	Barème IR et PS au taux de 17,2 %	30 % (IR 12,8 % et PS 17,2 %) Barème IR et PS au taux de 17,2 %
		Titres souscrits avant 2018 : application des abattements de droit commun et PME nouvelle en cas d'option pour le barème de l'IR. À prendre en compte pour l'arbitrage PFU / Barème de l'IR (déduction CSG ⁽¹⁾).		Titres souscrits après 2018 : non- application des abattements de droit commun et PME nouvelle en cas d'option pour le barème de l'IR. Arbitrage PFU / Barème de l'IR revient à comparer la TMI après déduction de la CSG au taux de 12,8 %.

Lors de la cession de titres, un épargnant peut choisir la fiscalité applicable à sa plus-value de valeurs mobilières : PFU ou barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les titres ont été acquis avant 2018, il convient de comparer l'imposition au PFU avec le barème progressif de l'IR après application des abattements pour durée de détention des titres (abattements supprimés pour les titres acquis depuis 2018).



Titres acquis en 2015 (il y a plus de 8 ans) pour 20 000 €, cédés pour 31 000 €. L'épargnant a un taux marginal d'imposition de 30 %. La plus-value de 11 000 € peut être soumise au **PFU** (11 000 € x 12,8 %) soit **1 408 €** OU au **barème progressif de l'IR** après un abattement de 65 % (détention +8 ans) soit ((11 000 € - 65 % =) 3 850 € soumis au barème taux à 30 % [= 3 850 € x 30 % =]) soit **1 155 €**.

Quelle que soit l'option fiscale IR (PFU ou barème de l'IR), il sera également soumis aux prélèvements sociaux.

Ainsi l'option pour le barème progressif de l'IR est plus avantageuse que le PFU. À noter que son choix s'applique alors sur tous les revenus financiers de l'année, les dividendes, les intérêts, etc. du foyer fiscal (option globale).

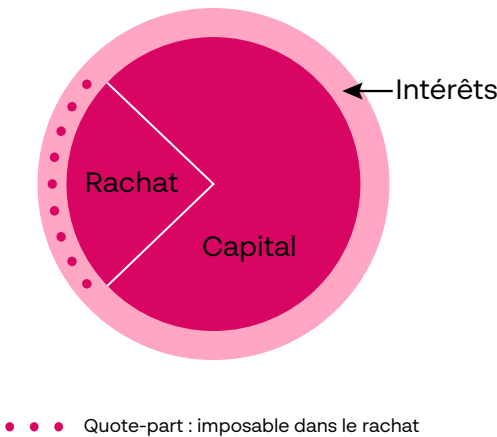
(1) Contribution Sociale Généralisée



V. Assurance-vie

Fiscalité des intérêts en cas de rachat

Lors d'un rachat (partiel ou total) sur un contrat d'assurance-vie, seuls les intérêts faisant partie du rachat sont imposés (ni les versements, ni les intérêts conservés sur le contrat ne seront imposés).



Si le contrat a plus de 8 ans au jour du rachat, le souscripteur bénéficie d'un abattement de 4 600 €, pour une personne seule, ou 9 200 €, pour un couple soumis à imposition commune.

DURÉE ÉCOULÉE DEPUIS LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT	PRODUITS DES PRIMES VERSÉES DEPUIS LE 27/09/2017		PRODUITS DES PRIMES VERSÉES AVANT LE 27/09/2017	
	Principe	Sur option	Principe	Sur option
MOINS DE 8 ANS	Barème progressif IR	Prélèvement forfaitaire libératoire de 15 %	Prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 % d'IR	Barème progressif de l'IR
PLUS DE 8 ANS		Prélèvement forfaitaire libératoire de 7,5 %	Prélèvement forfaitaire obligatoire de 7,5 % ou 12,8 % d'IR ⁽¹⁾	

À noter, tout rachat est également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

(1) Le taux du PFU comprend 7,5 % d'IR si le total des primes nettes versées par le souscripteur sur l'ensemble de ses contrats d'assurance-vie et de capitalisation est inférieur à 150 000 €. La fraction excédentaire du rachat sera imposée au taux forfaitaire de 12,8 %.

Fiscalité des capitaux versés en cas de décès

L'assurance-vie est un outil efficace de transmission du patrimoine. En effet, les sommes perçues par le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie au décès de l'assuré ne sont, en principe, pas soumises aux droits de succession classiques mais à une imposition spécifique qui dépend :

- de l'âge de l'assuré(e) au moment du versement des primes sur le contrat ;
- et du montant des primes versées au contrat.

Le régime fiscal applicable au dénouement d'un contrat d'assurance-vie à la suite du décès de son titulaire est résumé dans le tableau ci-dessous, selon la date de souscription du contrat :

DATE DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT		PRIMES (= SOMMES) VERSÉES SUR LE CONTRAT D'ASSURANCE-VIE	
		AVANT LE 13/10/1998	À COMPTER DU 13/10/1998
CONTRATS SOUSCRITS AVANT LE 20/11/1991		Exonération totale	Capitaux reçus : Abattement de 152 500 € <u>par bénéficiaire</u> ⁽¹⁾ pour l'ensemble des contrats dont il aura accepté le bénéfice. Au-delà, prélèvement de 20 % jusqu'à 700 000 € puis de 31,25 % (CGI, article 990 I).
CONTRATS SOUSCRITS À COMPTER DU 20/11/1991	Primes versées avant le 70 ^e anniversaire de l'assuré	Exonération totale	
	Primes versées après le 70 ^e anniversaire de l'assuré	Barème des droits de mutation à titre gratuit, selon le lien de parenté entre l'assuré défunt et le bénéficiaire après un <u>abattement global</u> à tous les bénéficiaires de 30 500 € (tous contrats confondus se répartissant entre les bénéficiaires au prorata de leurs droits respectifs) s'appliquant sur le montant des primes versées (ou sur la valeur des capitaux décès s'ils sont inférieurs au montant des primes versées (CGI, article 757 B).	

Les produits générés par les contrats en unités de compte et les contrats multi-supports sont soumis aux prélèvements sociaux au dénouement du contrat.



Mme a souscrit un contrat d'assurance-vie le 13 juillet 2000 alors qu'elle avait 59 ans. Elle a versé une prime unique le jour de la souscription. En cas de décès, les capitaux transmis au bénéficiaire seront soumis à l'article 990 I du CGI, car tous les versements ont été effectués avant son 70^e anniversaire.

(1) Traitement spécifique de l'abattement en cas de démembrement de la clause bénéficiaire.



VI. Épargne retraite

Le PER individuel est un produit d'épargne **à long terme**. Il permet d'économiser, dans un cadre fiscal avantageux, pendant la vie active, pour obtenir, à partir de l'âge de la retraite, un capital et/ou une rente. Le PER individuel est **ouvert à tous** : salarié, demandeur d'emploi, travailleur non salarié (TNS).

LE PER INDIVIDUEL EST ALIMENTÉ PAR :	→ transferts ou versements volontaires,
	→ transferts de l'épargne investie sur des PER entreprise, et contenant l'intéressement, la participation ou encore le compte épargne temps (épargne salariale),
	→ transferts de cotisations obligatoires de l'employeur et du salarié.
	→ transferts de l'épargne investie sur d'anciens produits d'épargne retraite (PERP, Madelin, Préfon, PERCO, article 83 etc.).

La **gestion** du PER est, **en principe, pilotée** c'est-à-dire que l'épargne est investie majoritairement sur des actifs risqués et rémunérateurs lorsque l'horizon retraite est lointain puis progressivement l'épargne est orientée automatiquement vers des supports plus sécurisés.

Les versements volontaires sur le PER individuel sont **déductibles du revenu imposable**. Toutefois, il est possible d'opter pour la non-déduction des versements à l'entrée (et bénéficiaire, ainsi, d'un allègement de la fiscalité au dénouement) sous réserve d'exercer cette option auprès du gestionnaire au plus tard, lors du versement (choix irrévocable).

L'enveloppe de déduction est **commune à tous** les **placements d'épargne retraite**. Si elle n'est pas utilisée en totalité, elle peut être **reportée** pendant 3 ans. Il est aussi possible de **mutualiser** le plafond avec celui de son conjoint/partenaire de PACS.

REVENU D'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE EST		BÉNÉFICE OU RÉMUNÉRATION DE GÉRANT IMPOSABLE EST	
< 46 368 € ↓	> 46 368 € ↓	< 47 100 € ↓	> 47 100 € ↓
Pour un versement effectué en 2025, il est possible de déduire jusqu'à			
4 637 € ⁽¹⁾	10 % de votre revenu d'activité professionnelle (dans la limite de 37 094 €) ⁽²⁾	4 710 € ⁽³⁾	10 % de votre bénéfice (dans la limite de 37 680 €) + 15 % de la fraction de votre bénéfice comprise entre 47 100 € et 376 800 € (dans la limite de 49 455 €) = soit 87 135 € maximum ⁽⁴⁾

(1) Les seuils de déduction sont calculés en utilisant le plafond annuel de la sécurité sociale PASS de 2024 (N-1).

(2) Les seuils de déduction sont calculés en utilisant le plafond annuel de la sécurité sociale PASS de 2024 (N-1).

(3) Les seuils de déduction sont calculés en utilisant le plafond annuel de la sécurité sociale PASS de 2025 (N).

(4) Les seuils de déduction sont calculés en utilisant le plafond annuel de la sécurité sociale PASS de 2025 (N).

L'épargne investie est indisponible jusqu'à la retraite, sauf dans les cas de déblocages anticipés.

PRINCIPE : DÉBLOCAGE À L'ÂGE DE LA RETRAITE	EXCEPTIONS : DÉBLOCAGES AVANT L'ÂGE DE LA RETRAITE
À l'âge de la retraite, le souscripteur peut demander le versement de l'épargne accumulée : • en capital ; • en rente ; • ou un mixte des deux.	Le souscripteur peut récupérer son épargne en capital en cas : • d'acquisition de sa résidence principale, pour les sommes provenant de versements volontaires ou de l'épargne salariale ; • d'invalidité ; • de décès du conjoint ou partenaire de PACS ; • d'expiration de ses droits aux allocations chômage ; • de surendettement ; • de cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.

À noter : à la suite de l'interdiction pour les mineurs de souscrire un PER, le mineur ayant alimenté son plan avant le 1^{er} janvier 2024 peut récupérer son épargne s'il a moins de 18 ans à la date de demande du déblocage.

En cas de sortie, les sommes versées et les produits afférents seront imposés, en fonction :

- du type de versement (versements volontaires, transfert épargne salariale, transfert de versement obligatoire) ;
- du mode de sortie (rente ou capital) ;
- et de la déduction ou non, à l'entrée, du revenu imposable du versement volontaire.



		COMPARTIMENT 1	COMPARTIMENT 1 BIS	COMPARTIMENT 2				COMPARTIMENT 3
Avec la loi PACTE		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	
	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	
	Plus-value	PFU : 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 quater viciés, 154 bis et bis OA CG)

(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 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.

VII. Investissement immobilier locatif

L'investissement immobilier locatif est destiné aux épargnants voulant développer et diversifier leur patrimoine et recherchant des revenus réguliers immédiats ou différés dans le temps.

Revenus locatifs

L'investisseur peut acheter un bien immobilier neuf ou dans l'ancien. 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.

LOCATION NUE : REVENUS FONCIERS

Les revenus de logements loués « nus » c'est-à-dire non meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des **revenus fonciers** 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 deux 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 »).

MICRO-FONCIER	RÉEL FONCIER
Loyers inférieurs ou égaux à 15 000 € par an = Abattement forfaitaire de 30 %	Sur option ou obligatoirement dès que les loyers sont supérieurs à 15 000 € par an = Déduction des charges réelles (intérêts d'emprunt, frais d'assurance, taxe foncière, travaux)

Avec le régime réel, l'investisseur peut constater un déficit foncier (= charges > loyers) qui peut être imputé sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € par foyer fiscal. La fraction du déficit qui excède 10 700 € ou qui résulte d'intérêts d'emprunts sera imputable sur les revenus fonciers positifs des 10 années suivantes.

LOCATION MEUBLÉE : BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC)

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, que l'activité soit exercée à titre habituel ou à titre occasionnel, 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 deux 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) = Dédution des charges réelles (intérêts d'emprunt, frais d'assurance, taxe foncière) ET <u>Amortissement comptable des constructions et travaux</u>

Les contribuables qui relèvent du régime réel d'imposition ont la possibilité de déduire les charges et d'amortir le bien. Dans ce cas, des règles particulières s'appliquent selon qu'ils revêtent la qualité de loueur professionnel ou non professionnel.

Ainsi, seront considérées comme ayant la qualité de loueurs professionnels les personnes qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

- Les recettes annuelles tirées de cette activité dans le foyer fiscal sont supérieures à 23 000 € ;
- Les recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

À l'inverse, ne sont pas considérées comme « loueurs professionnels » les personnes qui ne respectent pas l'une de ces conditions. Par ailleurs, à compter des revenus perçus en 2025, il convient de retenir les seuils suivants pour l'appréciation du régime micro-BIC :

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



Les meublés de tourisme sont des logements offerts à la location d'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 et peut être demandé à tout organisme accrédité (classement.atout-france.fr).

Points de vigilance

La **localisation** est le critère primordial d'un investissement immobilier. L'investisseur doit se renseigner sur les transports, les commerces, les écoles à proximité. Il faut qu'il s'assure que le **marché locatif** est suffisamment porteur pour lui permettre de trouver un locataire de qualité.

Si l'investisseur envisage son achat à **crédit**, il faudra vérifier le montant qu'il peut emprunter. Même s'il dispose d'une épargne suffisante pour acheter sans crédit, **l'emprunt** peut être intéressant puisque les intérêts sont déductibles des loyers (= économie d'impôt) et l'assurance-emprunteur protège sa famille en cas de décès.

Avant la signature du bail, le propriétaire doit demander certains documents au candidat locataire, dans le but de s'assurer de sa **solvabilité**. En complément, plusieurs dispositifs permettent de garantir le paiement du loyer : la caution, la garantie des loyers impayés, la garantie Visale, etc.

La **gestion** du bien peut être **déléguée** à une agence spécialisée, ainsi l'investisseur n'aura rien à faire (pas de recherche de locataire, d'état des lieux, de rédaction du bail, gestion quotidienne, etc.), ce qui est pratique s'il investit loin de son domicile. Toutefois, il faudra être vigilant à ce que le mandat de gestion englobe le coût de chaque acte pour éviter d'amputer la rentabilité de l'investissement.

Pour réussir votre investissement dans l'immobilier, outre le choix de l'emplacement, il faut opter pour le meilleur régime juridique et fiscal. Neuf ou ancien, location nue ou meublée, achat en direct ou par une société, nos conseillers vous accompagnent pour vous aider à faire le bon choix.

Dispositifs locatifs

Les dispositifs Pinel (métropole et outre-mer) et Pinel+ ne s'appliquent plus aux acquisitions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2025.

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.

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

Il convient de noter qu'il existe également des 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 nu sous certaines conditions de loyers et de ressources du locataire.

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

	TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT		
	Période initiale de 6 ans	1 ^{re} prorogation de 3 ans	2 ^e prorogation de 3 ans
Métropole	12 %	+6 %	+3 %
Outre-mer	23 %	+6 %	+3 %

Métropole	18 %	+3 %
Outre-mer	29 %	+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.



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 signée avec l'Anah (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.

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** : le logement est confié 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 (Loc 1) (décote de 15 % par rapport au loyer de référence)	15 %	20 %
Secteur social (Loc 2) (décote de 30 % par rapport au loyer de référence)	35 %	40 %
Secteur très social (Loc 3) (décote de 45 % par rapport au loyer de référence)	-	65 %



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 : $(600 \times 12) \times 35 \% = 2\,520$ € de réduction d'impôt.



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

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	

VIII. Transmission



À défaut d’avoir préparé sa succession dans une disposition de dernières volontés (testament, donation entre époux, etc.), le patrimoine du défunt est dévolu selon les règles légales. Dans ce cas, les biens sont transmis aux personnes désignées par la loi, dans des proportions elles aussi fixées par la loi (dévolution légale).

Les héritiers sont souvent les membres de la famille du défunt et son conjoint survivant. Les plus proches excluent les plus éloignés. La législation est différente selon qu’il y a ou non un conjoint survivant.

Comparatif concubinage, PACS et mariage

CONCUBINAGE (CONCUBIN)	PACS (PARTENAIRE)	MARIAGE (CONJOINT)
■ Aucun droit légal sur la succession du défunt ■ Aucun droit à réversion sur la pension de retraite Faculté de transmettre dans la limite de la quotité disponible (testament).	■ Aucun droit légal sur la succession du défunt ■ Aucun droit à réversion sur la pension de retraite Faculté de transmettre dans la limite de la quotité disponible (testament).	■ Droits légaux sur la succession du défunt ■ Droit à réversion sur la pension de retraite Faculté de transmettre dans la limite de la quotité disponible élargie.
60 % de droits de succession	0 % de droits de succession ⁽¹⁾	0 % de droits de succession

(1) Nécessité de prévoir un testament pour transmettre au partenaire de PACS.

Réserve héréditaire et quotité disponible

Les **héritiers réservataires** sont ceux que le défunt ne peut pas exclure, il s'agit en principe des enfants et à défaut du conjoint. Ces héritiers bénéficient d'une part minimale légale (réserve héréditaire) dans la succession. Le défunt peut avoir prévu un testament pour attribuer la part dont il peut librement disposer (**quotité disponible**). Dans ce cas, il rédige un testament et prévoit des legs.

HÉRITIERS	RÉSERVE HÉRÉDITAIRE (partie du patrimoine qui revient aux héritiers réservataires)	QUOTITÉ DISPONIBLE (partie du patrimoine dont on peut disposer en toute liberté)
Pas d'enfant, un conjoint	1/4	3/4
1 enfant	1/2	1/2
2 enfants	2/3	1/3
3 enfants et plus	3/4	1/4

En l'absence de conjoint ET de descendant, il est possible de transmettre tout son patrimoine à la personne de son choix.

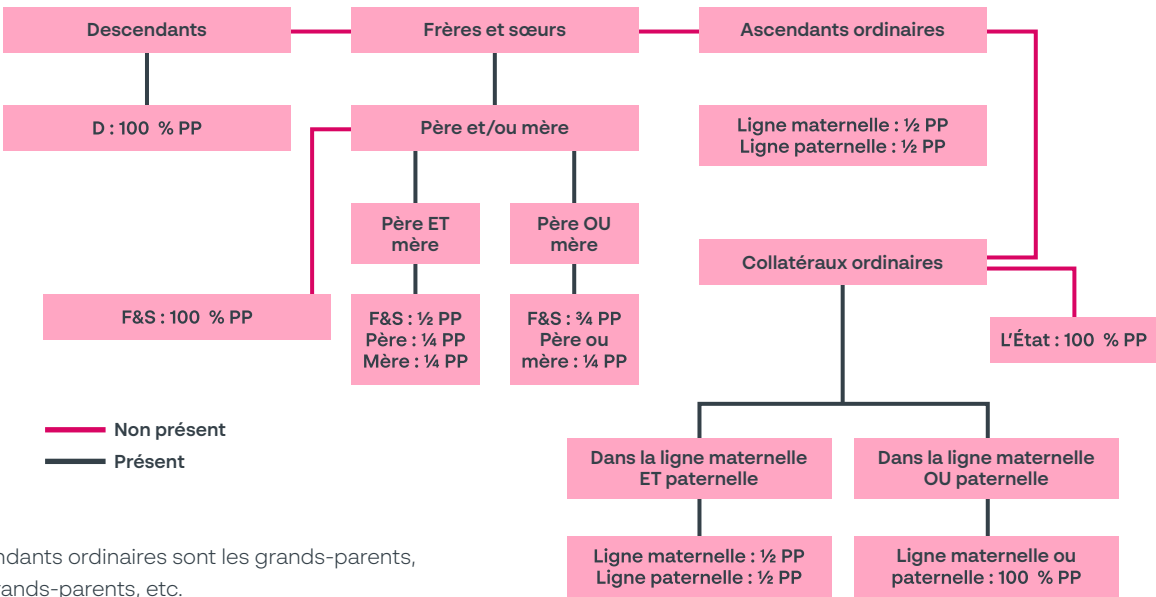
Dévolution légale : qui et quelle part ?

Si le défunt n'a pas fait de testament, c'est la loi qui désigne ses héritiers et les classe par ordre de priorité.

À noter : Le partenaire de PACS n'est pas prévu dans la dévolution légale, il est indispensable de prévoir un testament pour lui transmettre un ou plusieurs biens.

Il convient de distinguer plusieurs situations :

- Si le contribuable est veuf ou non marié :



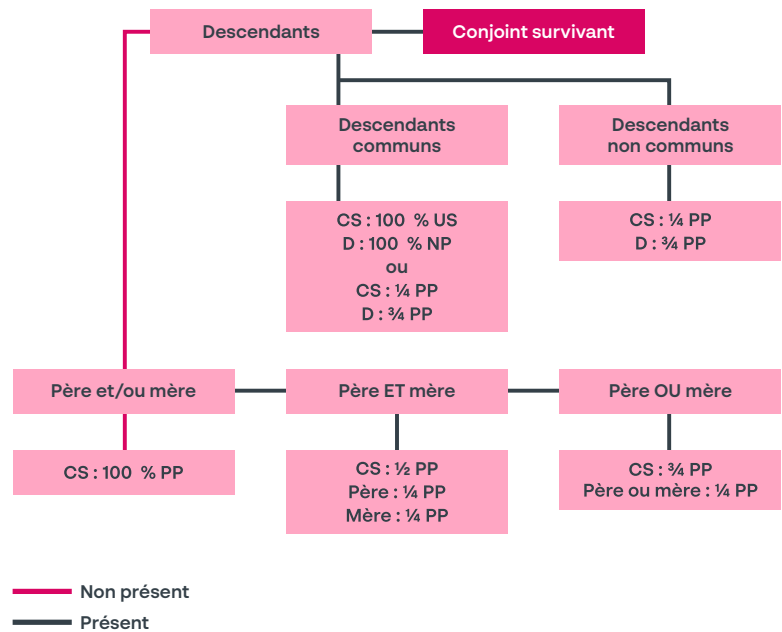
Les ascendants ordinaires sont les grands-parents, arrière-grands-parents, etc.



S'il n'y a pas d'enfants, ce sont les frères et sœurs qui héritent de la totalité de l'actif successoral, sauf en présence des père et mère. Dans ce cas, frères, sœurs, père et mère se partagent l'actif successoral.

En présence de 5 frères/sœurs et d'une mère : la mère reçoit $\frac{1}{4}$ en pleine propriété et les 5 frères/sœurs se partagent les $\frac{3}{4}$ restants.

En présence d'un conjoint survivant (marié), la dévolution légale est la suivante :



S'il y a un conjoint survivant (marié) et des enfants non communs, le conjoint survivant (CS) obtient $\frac{1}{4}$ de l'actif successoral en pleine propriété et les enfants se partagent les $\frac{3}{4}$ restants.

Donation au dernier vivant (DDV)

La donation au dernier vivant permet de protéger le conjoint en cas de décès car elle permet de lui attribuer plus que la part prévue par la loi. Cette donation prend effet au décès.

À noter, seules les personnes mariées peuvent établir une donation au dernier vivant, les concubins ou partenaires de PACS ne sont pas concernés.

S’agissant de la donation au dernier vivant en présence d’enfants communs

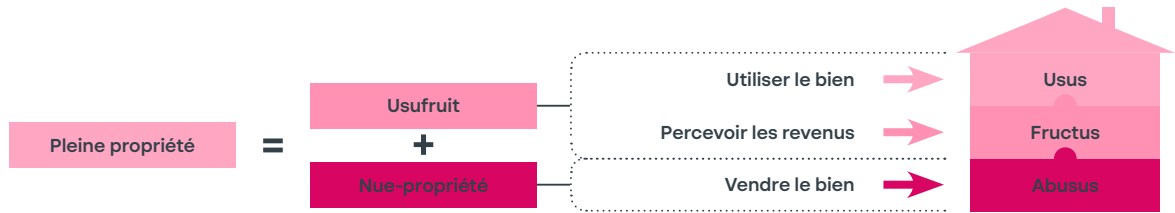
OPTION SANS DDV		OPTION AVEC DDV	
100 % usufruit		¼ pleine propriété	¾ usufruit
100 % nue-propiété			¾ nue-propiété
OU		OU	
¼ pleine propriété		Quotité disponible en pleine propriété	Pleine propriété
¾ pleine propriété			
Conjoint			
Enfant			

S’agissant de la donation au dernier vivant en présence d’enfants non communs

OPTION SANS DDV		OPTION AVEC DDV	
¼ pleine propriété		¼ pleine propriété	¾ usufruit
¾ pleine propriété			¾ nue-propiété
		OU	
Conjoint		Quotité disponible en pleine propriété	Pleine propriété
Enfant		OU	
		100 % usufruit	
		100 % nue-propiété	

Démembrement de propriété

La propriété d'un actif peut être démembrée, c'est-à-dire que plusieurs personnes détiennent des droits différents sur cet actif : on parle d'usufruit et de nue-propriété.



Le démembrement existe jusqu'au décès de l'usufruitier. La valeur de l'usufruit et de la nue-propriété dépend de l'âge de l'usufruitier :

ÂGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %
De 21 ans à 30 ans	80 %	20 %
De 31 ans à 40 ans	70 %	30 %
De 41 ans à 50 ans	60 %	40 %
De 51 ans à 60 ans	50 %	50 %
De 61 ans à 70 ans	40 %	60 %
De 71 ans à 80 ans	30 %	70 %
De 81 ans à 90 ans	20 %	80 %
Plus de 91 ans	10 %	90 %



Une maison estimée à 250 000 €, l'usufruitier est âgé de 73 ans, son usufruit vaut 30 % de la valeur de la maison (250 000 € x 30 %) soit 75 000 € et la nue-propriété vaut 70 % (250 000 € x 70 %) soit 175 000 €.

Donation

Une donation est un acte par lequel une personne transmet de son vivant (contrairement au legs qui, lui, est délivré après la mort) et gratuitement la propriété d'un bien à une autre personne. À cette occasion, une déclaration doit être faite et un impôt doit être payé (=droits de mutation à titre gratuit).

Il est possible de bénéficier, selon les cas, d'abattements ou d'exonérations, notamment dans le cadre familial.

En cas de donation en ligne directe, il est pratiqué un **abattement de 100 000 €** qui est personnel (donateur/donataire) et renouvelable tous les 15 ans.

Par ailleurs, il est possible de cumuler cet abattement à l'exonération de droits de mutations **à titre gratuit de 31 865 €**, également renouvelable tous les 15 ans sous réserve de remplir plusieurs conditions cumulatives :

- la donation porte sur une somme d'argent,
- le donataire (celui qui reçoit la donation) doit avoir plus de 18 ans,
- le donateur (celui qui effectue la donation) doit avoir moins de 80 ans,
- le donataire doit être un descendant (enfant ou petit-enfant) du donateur ou à défaut de descendance, un neveu ou une nièce.

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

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 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) pour 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 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 ;
- La donation doit être effectuée en ligne descendante directe ou à défaut d'une telle descendance, à un neveu ou une nièce.

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



Un couple qui envisage d'acheter sa résidence principale, pourrait recevoir jusqu'à 600 000 € sans droits de donation (300 000 € chacun) de leurs parents, grands-parents, oncles et tantes sans descendance pour financer leur acquisition.

Abattements donation/succession

Chaque abattement est utilisable une seule fois sur une période de 15 ans et commun aux donations et successions.

BÉNÉFICIAIRE	DONATION	SUCCESSION	
Enfant (en ligne directe)	100 000 €	100 000 €	
Époux, partenaire de PACS	80 724 €	EXONÉRATION	
Frères et sœurs	15 932 €	15 932 €	EXONÉRATION ⁽¹⁾
Petits-enfants	31 865 €		
Neveux et nièces	7 967 €	7 967 €	
Arrière-petits-enfants	5 310 €		
Personnes en situation de handicap	159 325 €	159 325 €	
Autres situations (par exemple : un concubin désigné par testament)		1 594 €	

Barème des droits de mutation à titre gratuit (donation/succession)

Après application des abattements disponibles, la base d'imposition est soumise au barème des droits de mutation à titre gratuit (qu'il s'agisse d'une donation ou d'une succession).

Tarif des droits de donation et de succession entre parents et enfants (ligne directe)

	TARIF APPLICABLE	RETRANCHER
N'excédant pas 8 072 €	5 %	0 €
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10 %	404 €
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15 %	1 009 €
Comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20 %	1 806 €
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30 %	57 038 €
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %	147 322 €
Au-delà de 1 805 677 €	45 %	237 606 €

(1) Il faut remplir 3 conditions cumulatives : être célibataire, veuf, divorcé ou séparé ET être âgé de plus de 50 ans ou être infirme ET avoir été domicilié avec le défunt pendant les 5 années précédant le décès.





Un père donne à son fils un bien immobilier d’une valeur de 750 000 €. N’ayant jamais réalisé de donation auparavant, son fils dispose de l’intégralité de son abattement de 100 000 €. Ainsi, la base d’imposition taxable soumise au barème des droits de mutation est de (750 000 € - 100 000 €) 650 000 €. Après application du tarif en ligne directe, le fils est redevable de $[(650\,000\text{ €} \times 30\%) - 57\,038\text{ €}]$ 137 962 €.

Le père peut prendre les droits dus à sa charge sans que cela constitue une donation supplémentaire.

Tarif des droits de donation et de succession entre frères et sœurs

	TARIF APPLICABLE	RETRANCHER
N'excédant pas 24 430 €	35 %	0 €
Au-delà de 24 430 €	45 %	2 443 €

Tarif des droits de donation et de succession entre neveux et nièces et entre non-parents

	TARIF APPLICABLE
Entre parents jusqu’au 4e degré inclusivement	55 %
Entre parents au-delà du 4e degré et non-parents	60 %



Un particulier donne à son concubin la somme de 10 000 €. Après l’application de l’abattement de 1 594 € sur la base taxable, l’assiette est de (10 000 € - 1 594 €) 8 406 € soumis au barème entre non-parents, soit 60 %. Ainsi pour cette donation, le concubin devra s’acquitter de $(8\,406\text{ €} \times 60\%)$ 5 044 €.

Tarif des droits de donation entre époux et entre partenaires de PACS

	TARIF APPLICABLE	RETRANCHER
N'excédant pas 8 072 €	5 %	0 €
Comprise entre 8 072 € et 15 932 €	10 %	404 €
Comprise entre 15 932 € et 31 865 €	15 %	1 200 €
Comprise entre 31 865 € et 552 324 €	20 %	2 793 €
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30 %	58 026 €
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %	148 310 €
Au-delà de 1 805 677 €	45 %	238 594 €

Le conjoint et le partenaire de PACS sont exonérés de droits de succession.

Des solutions intermédiaires à la donation existent (achat en société civile, donation temporaire d'usufruit, prêt familial, etc.). Rapprochez-vous de votre conseiller Banque BCP pour en savoir plus.



En espérant que le contenu de ce document vous apportera toute l'information et les conseils que vous recherchez 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