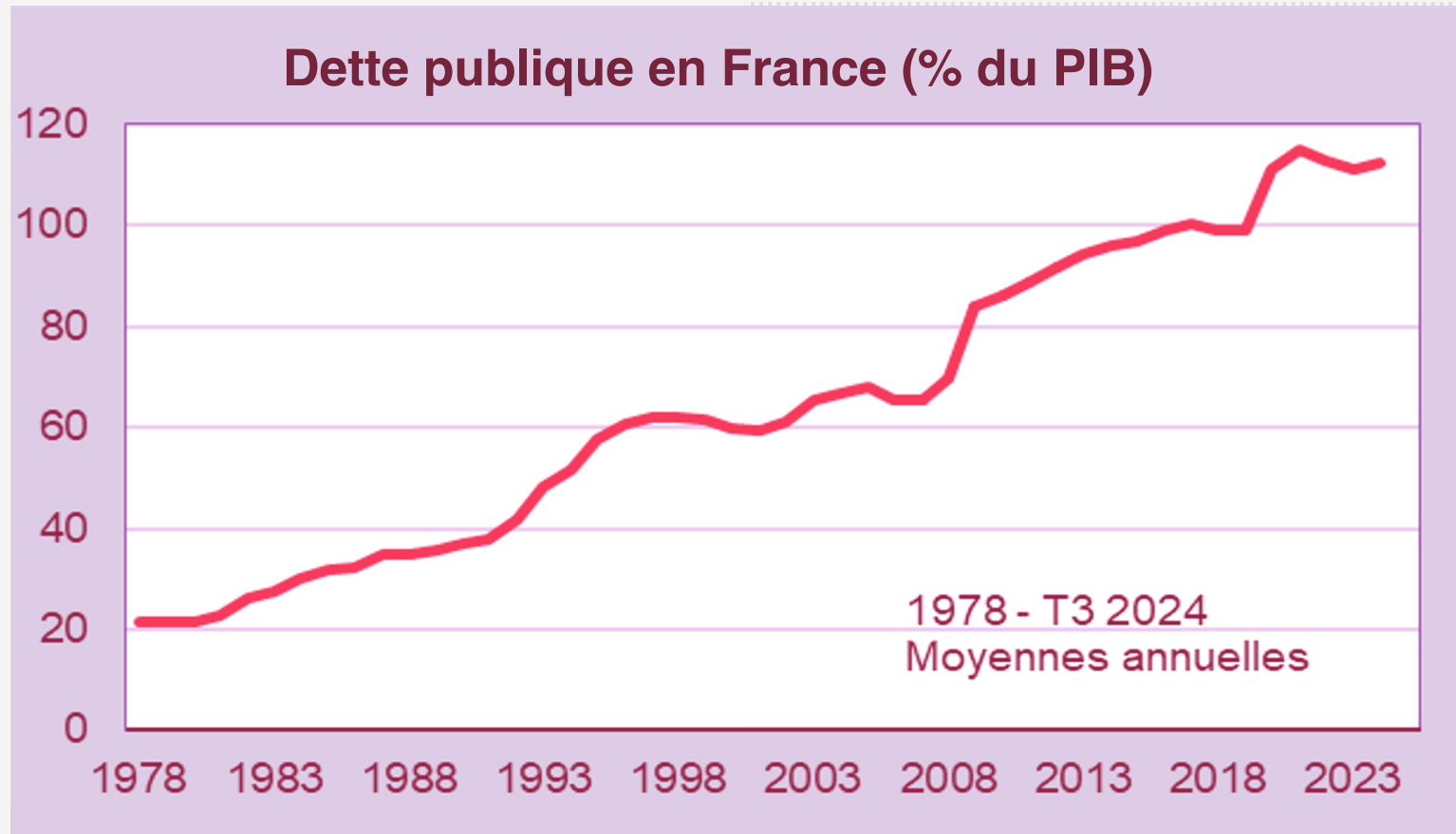


A photograph of three business professionals in a meeting. A woman with long dark hair, wearing a green button-down shirt, is seated at a table with her hand to her chin, looking thoughtful. Next to her, a man with a beard and short dark hair, wearing a tan sweater over a blue shirt, is looking towards the right. On the right side of the frame, the back of a woman's head and shoulders is visible; she has her hair in a bun and is wearing a dark blue jacket. They are all seated around a light-colored table. In the foreground, a glass of water is partially visible on the left. The background shows a large window with a view of a bright, outdoor area.

***Webinaire : Patrimoine et fiscalité,  
nos experts décryptent l'actualité  
et répondent à vos questions***

A man with a beard and a woman with glasses are sitting at a table in a meeting. They are looking at a laptop screen. The man is pointing at the screen. There are coffee cups and a notebook on the table.

**« Que faut-il retenir du contexte du vote de la loi de Finances 2025 ? »**



Sources : Datastream, Banque de France, Ostrum AM



A woman with dark hair, wearing a grey sweater, is shown in profile, looking upwards and to the right. She is holding an open book. The background is a blurred office or library environment with bookshelves and other people.

**« Quelles sont les principales mesures de la loi de Finances 2025 ? »**

## La FLAT TAX

Le PFU s'applique notamment aux revenus des placements financiers suivants :

- Les revenus mobiliers
- Les plus-values de cession de valeurs mobilières soumises à l'IR
- Les assurances vie ouvertes après le 27/09/2017



Le taux global de prélèvement forfaitaire unique **est maintenu à 30 %**, incluant 12,8 % au titre de l'IR et 17,2 % pour les prélèvements sociaux



**Il n'est pas possible de connaître avec certitude avant le 31/12/2025 les modalités d'imposition des revenus perçus en 2025**

# La Contribution Différentielle sur les plus Hauts Revenus (CDHR)

Une nouvelle taxe instaurée sur les plus hauts revenus.



Elle vise les contribuables avec un **revenu fiscal de référence dépassant 250 000 € pour un célibataire et 500 000 € pour un couple**, dont le taux d'impôt sur le revenu est en-dessous de 20 %.



**Acompte à verser au Trésor public entre le 01/12/2025 et le 15/12/2025, égal à 95 % du montant de la contribution.**





**« Quels dispositifs immobiliers  
seront reconduits ? »**

# Les dispositifs immobiliers reconduits



0 %

**LE PRÊT À TAUX ZÉRO**  
jusqu'au 31 décembre 2027



# Les dispositifs immobiliers reconduits

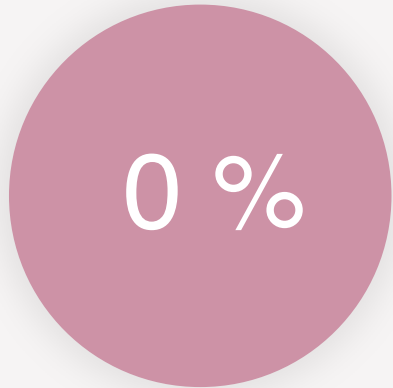
0 %

**LE PRÊT À TAUX ZÉRO**  
jusqu'au 31 décembre 2027



**LE DISPOSITIF**  
**« LOC'AVANTAGES »**  
jusqu'au 31 décembre 2027

## Les dispositifs immobiliers reconduits



**LE PRÊT À TAUX ZÉRO**  
jusqu'au 31 décembre 2027



**LE DISPOSITIF  
« LOC'AVANTAGES »**  
jusqu'au 31 décembre 2027



**MAPRIMERENOV'**  
avec une baisse de 40 %  
de l'enveloppe allouée



**« Quelles sont les évolutions sur les locations meublées ? »**





## LOCATION SAISONNIÈRE (TYPE AIRBNB)

- Seuil du micro BIC : 15 000€  
*(contre 77 700€ en 2024)*
- Taux d'abattement : 30 %  
*(contre 50 % en 2024)*
- Au-delà de 15 000 € de loyers bruts  
il faudra réaliser une déclaration au réel



## LOCATION SAISONNIÈRE (TYPE AIRBNB)

- Seuil du micro BIC : 15 000€  
*(contre 77 700€ en 2024)*
- Taux d'abattement : 30 %  
*(contre 50 % en 2024)*
- Au-delà de 15 000 € de loyers bruts  
il faudra réaliser une déclaration au réel



## LOGEMENTS DE TOURISME CLASSÉS

- Seuil : 77 700 €  
*(contre 188 700 € en 2024)*
- Taux d'abattement : 50 %  
*(contre 71 % en 2024)*

## Le loueur en meublé non professionnel (imposition au réel)

Les amortissements déduits par les contribuables en régime LMNP au réel **sont désormais pris en compte dans le calcul de la plus-value lors de la cession** du bien.



### EXCEPTIONS

- Les résidences universitaires, résidences étudiantes ou résidences sénior
- Les établissements qui accueillent des personnes en situation de handicap
- Les établissements délivrant des soins de longue durée ou aux établissements d'hébergement pour les personnes âgées (EHPAD)



## Exemple



**Un contribuable a acquis un bien immobilier pour un montant de 250 000 €, qu'il donne en location meublée.**

*Terrain : 50 000 € pour le terrain*

*Construction : 200 000 €*

**Il le revend après 10 ans. Ce bien immobilier est amorti sur 20 ans soit un amortissement de 10 000 € par an.**

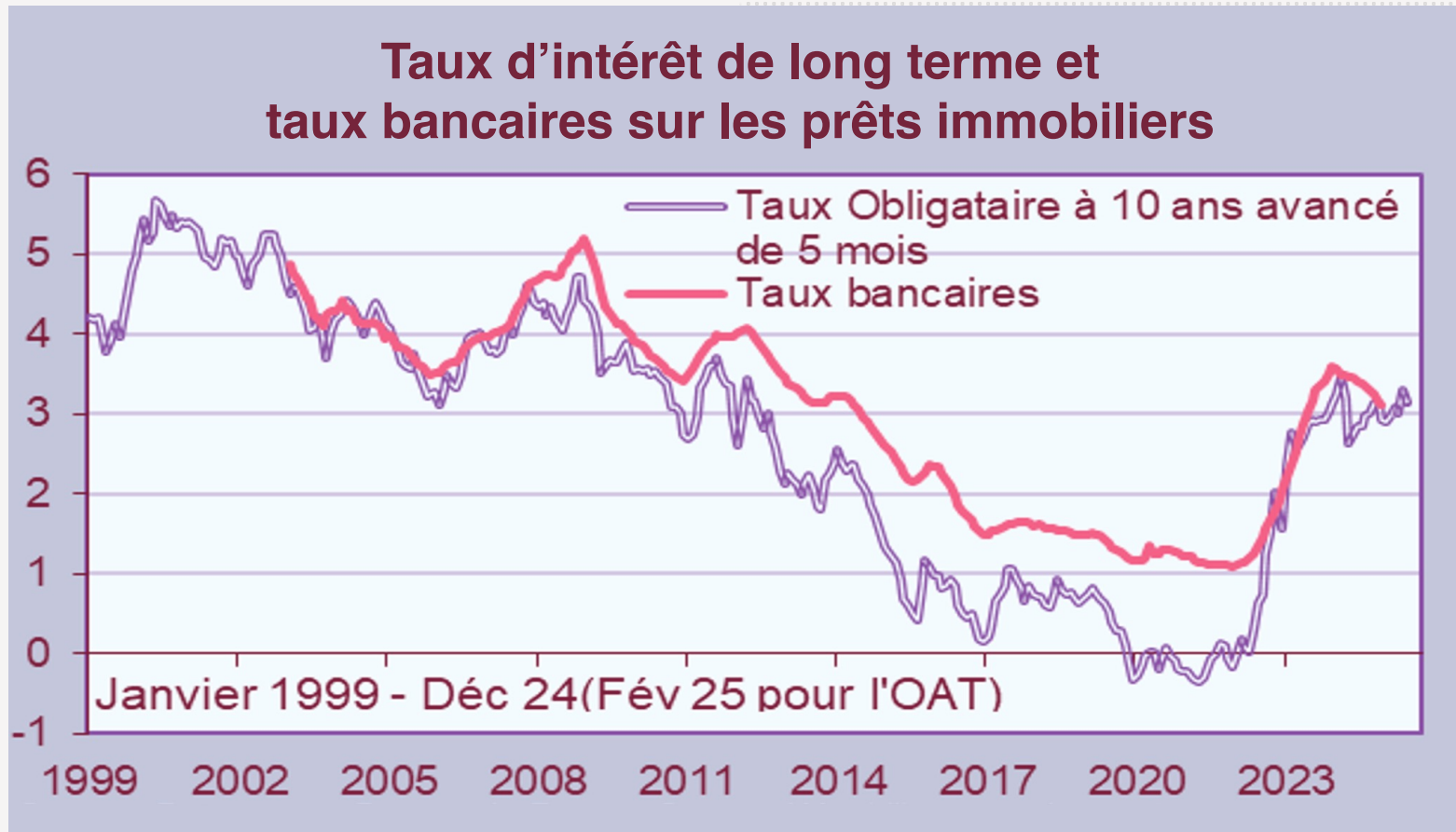
*Prix de vente : 350 000 €*

	Cession avant 2025	Cession à partir de 2025
<b>Prix de cession</b>	<b>350 000 €</b>	<b>350 000 €</b>
Prix acquisition	250 000 €	250 000 €
+ forfait 15%	37 500 €	37 500 €
+ forfait notaire 7,5%	18 750 €	18 750 €
- <i>Amortissements</i>		- 100 000 €
<b>Total coût acquisition</b>	<b>306 250 €</b>	<b>206 250 €</b>
Plus value brute	43 750 €	143 750 €
Plus value nette pour IR (abattement 30%)	30 625 €	100 625 €
Plus value nette pour PS (abattement 6,6%)	40 862,50 €	134 262,50 €
IR 19%	5 819 €	19 119 €
PS 17,2%	7 028 €	23 093 €
Taxe additionnelle	0 €	2 081,25 €
<b>TOTAL</b>	<b>12 847 €</b>	<b>44 293,25 €</b>

A woman with dark hair, wearing a black sleeveless top and a black bag, is standing on an escalator. She is looking down at her smartphone in her hands. The background is a blurred public space with other people walking on stairs or escalators.

**« Pouvez-vous parler de la hausse des taux ? »**





Sources : Datastream, Banque de France, Ostrum AM



**« Comment optimiser sa fiscalité  
dans ce contexte ? »**

# Le Plan d'Épargne Retraite (PER)

Investir pendant sa vie active  
pour vous constituer un capital  
ou une rente qui sera disponible  
à la retraite.



## AVANTAGES FISCAUX

→ **Versements déductibles** de votre  
revenu imposable

→ Plafond de déduction :  
**10 % des revenus professionnels**  
dans la limite de 37 094 € en 2025  
ou de 10 % du PASS



## Investir dans les PME

Donner du sens et diversifier ses placements en investissant dans des Fonds d'Investissement de Proximité (FIP) ou des Fonds Communs de Placement pour l'Innovation (FCPI).



- Conservation minimum de 5 ans
- Soumis au plafonnement des niches fiscales



### AVANTAGE FISCAL

Réduction d'impôt :  
jusqu'à **18 % des versements effectués**

## Le déficit foncier

Déduire les charges liées à un bien locatif lorsqu'elles excèdent les revenus générés par le bien.



### AVANTAGE FISCAL

- Charges (travaux de réparation, intérêts d'emprunt, taxes, etc.) déductibles des revenus fonciers existants
- Dans la limite de **10 700 € par an** porté à **21 400 €** en cas de rénovation énergétique
- Possibilité de reporter l'excédent sur les revenus fonciers des 10 années suivantes

# Les monuments historiques

Rénover et réhabiliter des logements spécifiques et anciens pour donner lieu à un gain fiscal.



**Vous devez mettre le bien en location nue pendant 3 ans minimum et le conserver minimum 15 ans**



## AVANTAGE FISCAL

- **Déduction de l'intégralité des charges** de son revenu global
- Le bien doit être classé, inscrit à l'inventaire supplémentaire ou labellisé Fondation du patrimoine
- Sous conditions, ce type de bien peut être exonéré d'IFI et n'être pris en compte dans votre succession qu'à hauteur de 25 % de sa valeur

## La loi MALRAUX

Rénover et réhabiliter des logements spécifiques et anciens pour donner lieu à un gain fiscal.



- Les travaux doivent être pilotés par un architecte des Bâtiments de France et doivent conduire à la restauration de l'intégralité de l'immeuble
- La réduction de 30 % au titre des immeubles situés dans des quartiers anciens dégradés a pris fin au 31 décembre 2024



### AVANTAGE FISCAL

- Réduction d'impôt : **22 à 30 % des dépenses réalisées** selon la localisation du bien
- Réduction plafonnée à 400 000 € sur une période de 4 ans
- N'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales
- Nécessité de louer le bien au moins 9 ans



## Le Pinel Denormandie

Acquérir un bien immobilier en vue de sa location pendant une période déterminée **dans une zone géographique spécifique et faisant l'objet de certains types de travaux.**



- Acquisition d'un bien ancien avec un minimum de 25 % de travaux
- Vous devez vous engager à louer le bien nu pendant minimum 9 ans ou 12 ans



### AVANTAGE FISCAL

- La réduction d'impôt porte sur le prix de revient du logement (achat + travaux)
  - **18 % étalés sur 9 ans** (soit 2 % par an) + possibilité de 3 % de plus étalés sur 3 ans
- La réduction d'impôt entre dans le champ du plafonnement des niches fiscales

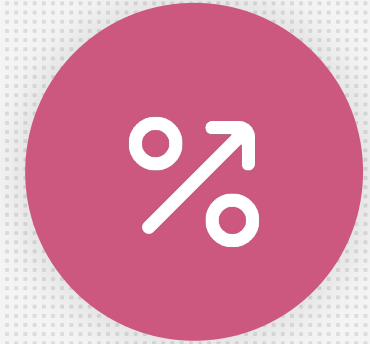
## Trois points à retenir



**Les dépenses militaires  
et les arbitrages qui en  
résulteront**



**La dynamique de l'emploi  
en France et en zone Euro**



**Les taux d'intérêt et le  
profil des indicateurs  
financiers comme mesure  
des anticipations**

**Philippe Waechter**

Document destiné exclusivement aux clients professionnels

# Les 5 règles d'or

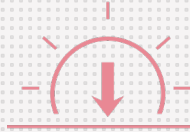


**PRENDRE  
DU RECUL**

# Les 5 règles d'or



**PRENDRE  
DU REcul**



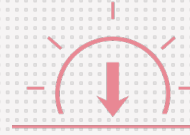
**RESPECTER  
SON HORIZON  
DE PLACEMENT**



# Les 5 règles d'or



**PRENDRE  
DU RECUL**

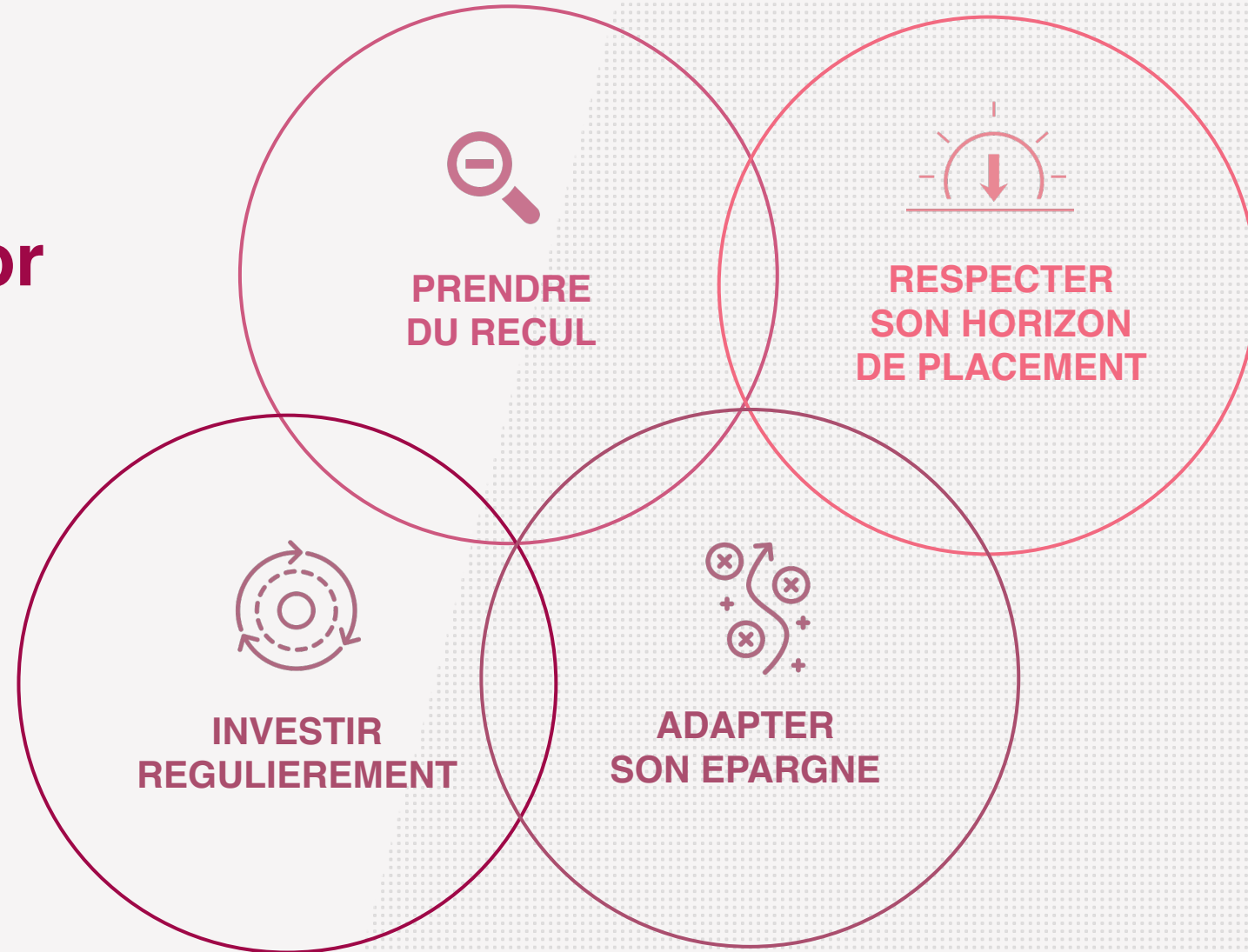


**RESPECTER  
SON HORIZON  
DE PLACEMENT**

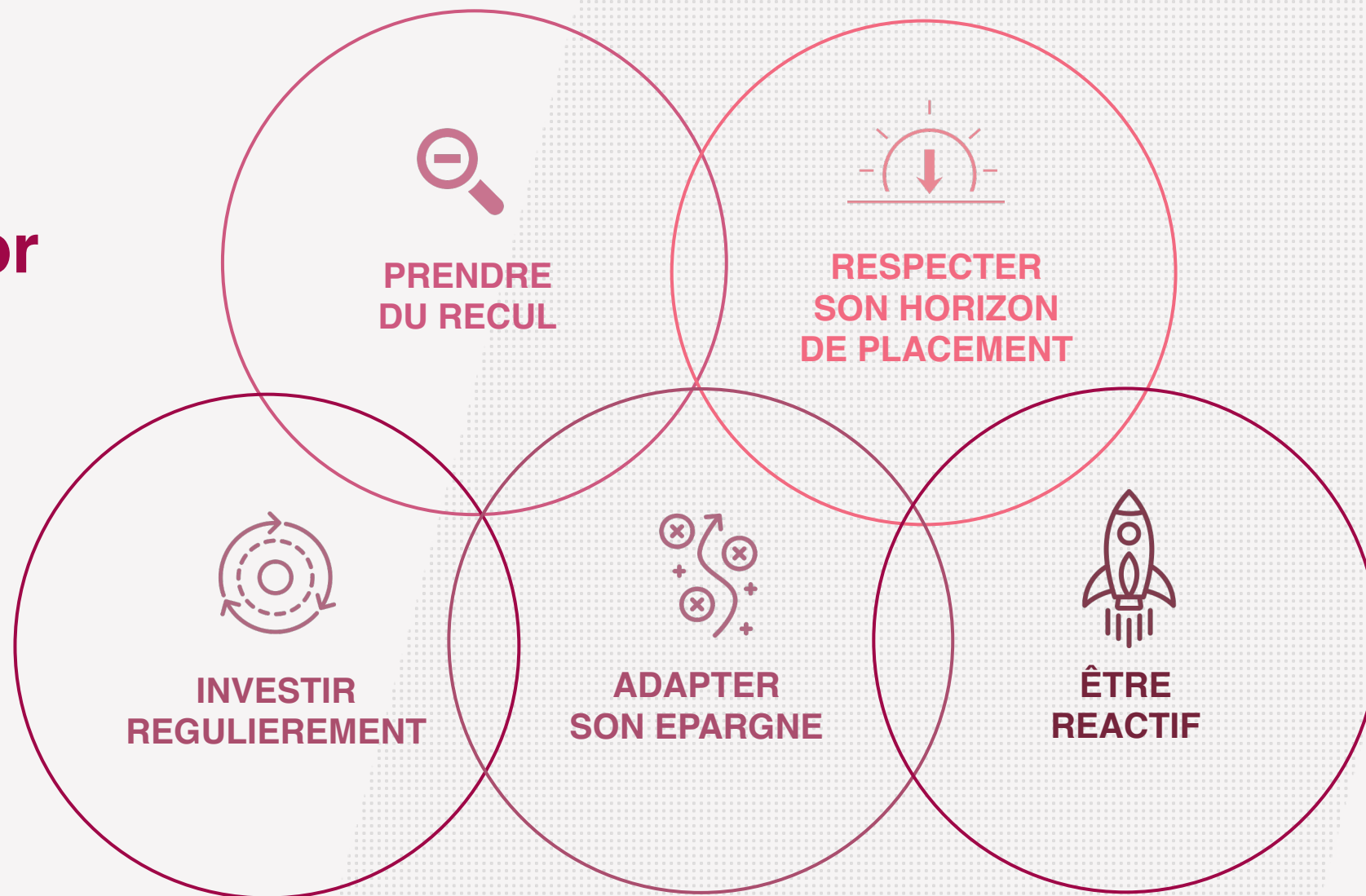


**INVESTIR  
REGULIEREMENT**

# Les 5 règles d'or



## Les 5 règles d'or



# Nos réponses à vos questions !

Retrouvez tous nos conseils sur [www.gestionprivee.caisse-epargne.fr](http://www.gestionprivee.caisse-epargne.fr)  
Et n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec votre conseiller.



# Retrouvez le replay

<https://gestionprivee.caisse-epargne.fr/>