

Loi de finances pour 2025 : un alourdissement de la fiscalité immobilière



© 2025 Les Echos Publishing

À la recherche de recettes fiscales supplémentaires, les pouvoirs publics ont aménagé le régime des plus-values de cession des loueurs en meublé non professionnels et ont autorisé les collectivités locales à augmenter temporairement le taux départemental du droit de vente.

Plus-value de cession d'un logement loué meublé

Dans le cadre de la location meublée non professionnelle (LMNP), les contribuables peuvent, sous certaines conditions, déduire de leurs recettes locatives imposables les amortissements relatifs au logement loué, sans que jusqu'alors ces amortissements soient pris en compte dans le calcul de la plus-value de cession du logement.

Afin d'assurer une plus grande homogénéité entre les régimes des loueurs professionnels et non professionnels, les amortissements déduits pendant la période de location d'un bien meublé sont désormais soustraits de son prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value immobilière de cession.

Cette mesure s'applique aux plus-values réalisées à l'occasion des cessions opérées à compter du 15 février 2025.

Toutefois, ne sont pas concernées les structures d'accueil spécifiques, notamment les logements appartenant à une résidence pour étudiants ou pour personnes âgées de plus de 65 ans, à un établissement social ou médico-social pour personnes âgées ou adultes handicapés ou à une résidence-services pour personnes âgées ou handicapées.

Pour rappel, le régime fiscal associé à la location meublée évolue à partir de l'imposition des revenus locatifs de 2025. Ainsi, le taux de l'abattement pour frais dans le régime micro-BIC appliqué à un meublé de tourisme non classé passe de 50 à 30 %, avec un plafond fixé à 15 000 € (contre 77 700 € auparavant).

Pour les meublés de tourisme classés, le taux de l'abattement est ramené de 71 à 50 %, avec un plafond abaissé à 77 700 € (au lieu de 188 700 €).

Hausse des frais de notaire

Lors d'un achat immobilier, l'acquéreur doit s'acquitter, outre le prix de cession, de droits de mutation à titre onéreux, appelés communément « frais de notaire ». Une partie de ces frais est reversée à l'État et aux collectivités locales.

Afin de permettre à ces dernières de trouver des moyens de financement supplémentaires, la loi de finances autorise les départements, sur délibération, à augmenter provisoirement le taux de leur droit de vente jusqu'à 5 % (au lieu de 4,5 % dans la quasi-totalité des départements). Une faculté qui trouve à s'appliquer aux actes de vente conclus entre le 1er avril 2025 et le 31 mars 2028.

Passée cette échéance, le taux du droit départemental sera

automatiquement réduit à celui en vigueur au 31 janvier 2025.

À noter que ce rehaussement de droit n'est pas applicable aux primo-accédants, lesquels pourront même bénéficier, si les départements le votent, d'une réduction voire d'une exonération totale du droit de vente départemental.

[Loi n° 2025-127 du 14 février 2025, JO du 15](#)

© 2025 Les Echos Publishing