



N°01

L'ACTU

by CPI GROUPE

- 2^{ème} trimestre 2025 -

DANS CE NUMÉRO

01 à la UNE

Loi de finances 2025 : Impôts, immobilier, dons... ce qui change pour vous.

pages 2-3

02 FOCUS sur

Dépendance : comment protéger votre avenir et préserver votre patrimoine.

pages 4-5

03 bon à SAVOIR

Exercer son activité chez soi et optimiser sa rémunération en tant que chef d'entreprise.

pages 6-7

04 NOUVEAUTÉS 2025

La déclaration des locaux d'Habitation.

pages 8

L'édito by CPI

“ Chers clients,

Dans ce nouveau format de Newsletter, que nous voulons plus proche de vous, nous avons choisi certains sujets essentiels méritant quelques éclairages.

En effet, le premier trimestre de cette année vient de se terminer et a été marqué par une actualité économique, fiscale et politique relativement dense. Il faut retenir de ce tumulte la promulgation de la Loi de Finances pour 2025, le 14 février dernier, venant apporter des nouveautés dans la gestion de votre patrimoine (fiscale, déclarative, etc...).

Ces changements nécessitent une vigilance accrue et une adaptation rapide de nos stratégies patrimoniales. Toutes nos équipes d'experts se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la définition et la mise en place de vos objectifs patrimoniaux.

Bonne lecture !

”





CE QUE CHANGE LA LOI DE FINANCES POUR 2025

La loi de finances pour 2025 (LF 2025) a été promulguée le 14 février 2025. Plusieurs changements peuvent vous impacter tels que la revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu, l'aménagement du calcul de la plus-value immobilière pour la location meublée, l'extension temporaire du prêt à taux zéro (PTZ), l'exonération fiscale temporaire sur les dons familiaux jusqu'à 300.000€ par donataire...

Détaillons ensemble ces changements qui peuvent vous concerner.

BARÈME DE L'IMPÔT SUR LE REVENU REVALORISÉ

Le barème de l'impôt sur les revenus perçus en 2024 est **revalorisé de 1,8 % pour suivre l'inflation**. Certains seuils et plafonds sont modifiés par ricochet :

- La déduction forfaitaire de 10 % pour frais professionnels passe au minimum à 504€ et au maximum de 14.426€ par déclarant ;
- L'abattement forfaitaire de 10 % sur les pensions est fixé au minimum à 450€ et au maximum de 4.399€ par foyer fiscal ;
- Le plafond global de l'avantage lié au quotient familial est fixé à 1.791€ pour chaque demi-part additionnelle ;
- Le montant maximum déductible en cas de soutien financier versé à un enfant majeur non rattaché est de 6.794€ pour l'imposition de vos revenus 2024.

À noter :

Si votre revenu 2024 est le même que celui de 2023 ou qu'il a augmenté au maximum de 1,8 %, votre imposition n'augmente pas.

CALCUL DE LA PLUE-VALUE IMMOBILIÈRE LOCATION MEUBLÉE

Pour les ventes de logements qui sont, ou ont été, loués meublés, les modalités de calcul de l'impôt de plus-value immobilière sont modifiées. Pour les cessions réalisées à partir du lendemain de la publication de la loi, les amortissements comptables qui ont été déduits des loyers devront être réintégrés dans le calcul de la plus-value immobilière. Le notaire en charge de la vente calculera et prélèvera la fiscalité sur le prix de cession du logement (voir tableau ci-dessous).

Opérations concernées
Vente d'un logement qui a été loué meublé (LMNP régime réel ou micro) par le vendeur.
Logement dans une résidence de services (tourisme).

Opérations non concernées
Détention + 30 ans
Logement dans une résidence services (étudiants, seniors, EHPAD).
Donation, succession

➔ *Nos équipes se tiennent à votre disposition pour étudier en précision les stratégies autour de l'opportunité d'une location meublée non professionnelle ou d'une vente immobilière d'un bien loué en meublé.*

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) ÉTENDU À TOUT LE TERRITOIRE

Le prêt à taux zéro (PTZ) est **étendu à tout le territoire et à tous les types de logements** (appartements et maisons individuelles) à compter du 1er avril 2025 et jusqu'au 31 décembre 2027. Les modalités seront précisées par décret.

ABATTEMENT TEMPORAIRE POUR LES DONS DE SOMME D'ARGENT

Jusqu'au 31 décembre 2026, les dons de **sommes d'argent** en pleine propriété en faveur d'un enfant, petit-enfant, arrière-petit enfant ou, à défaut d'une telle descendance, à un neveu ou nièce, sont exonérés de droit de mutation à titre gratuit (DMTG = droit de donation) dans la **double limite de 100.000€** par donateur à un même donataire et **300.000€ par donataire**. Il faut que les sommes reçues servent (dans un délai de 6 mois) à l'acquisition d'un immeuble neuf ou VEFA ou au financement de travaux de rénovation énergétique de la résidence principale du donataire. Les modalités déclaratives ne sont pas encore précisées.

Par exemple, un jeune couple qui envisage d'acheter sa résidence principale, pourrait recevoir jusqu'à 600.000€ (300.000€ chacun) de ses parents, grands-parents, oncles et tantes sans descendance, pour financer son acquisition.

MAIS AUSSI :

- Prologation du dispositif **Loc'avantages** jusqu'au 31 décembre 2027 ;

- Taux de réduction des **FCPI** rehaussé à **25 %** ;

- Pérennisation du seuil de **1.000€** pour les dons aux organismes d'aide aux personnes en difficultés (repas, logement, violences domestiques, etc.) ouvrant droit à une réduction d'impôt de **75 %** du montant donné (contre 66 % au-delà de 1.000€ ou pour les autres organismes) ;

- **Abattement de 500.000€** sur les plus-values mobilières (IR) **en cas de départ à la retraite du dirigeant**, prologé jusqu'en 2031 et rehaussé à 600.000€ pour certains cédants agricoles (150-0 D ter) ;

- Nouvelle **contribution différentielle sur les hauts revenus CDHR** (revenu fiscal de référence >250.000€ pers. seule ou 500.000€ couple) applicable 1 an, pour l'imposition des revenus 2025. Elle vise à assurer une imposition minimale de 20 %. Ainsi, si le taux moyen d'imposition du foyer (incluant impôt sur le revenu, PFU, CEHR) est inférieur à 20 % de leur revnu fiscal de référence, une contribution différentielle (=CDHR) sera calculée et appliquée pour atteindre ce plancher. Le versement d'un acompte est prévu en décembre 2025 pour 95 % du montant dû au titre de la CDHR ;



→ *Cette contribution ne doit pas remettre en question une stratégie de distribution déjà établie et nécessaire dans votre développement patrimonial. Nos équipes sont à votre disposition pour vous épauler sur votre stratégie de distribution.*

- **TVA pour micro-entrepreneur**, abaissement du seuil de la franchise en base de TVA pour toutes les activités, à **25.000€** (année civile précédente) et **27.500€** (année en cours) à compter du 1^{er} mars 2025. Pour rappel, les anciens seuils (jusqu'au 28 février 2025) sont pour les activités commerciales et d'hébergement de 85.000€/93.500€, pour les activités de prestation de services de 37.500€/41.250€, pour les activités libérales (sauf avocat) de 37.500€/41.250€, pour les avocats, les auteurs d'une œuvre de l'esprit ou artistes interprètes de 50.000€/55.000€. **Attention, le ministre de l'Économie a indiqué par communiqué de presse que cette mesure était suspendue temporairement, affaire à suivre...** ;

- Mesures favorables pour l'installation des **jeunes agriculteurs** (151 septies, 151 septies A, 238 quinquies) ;

- Obligations déclaratives supplémentaires pour les prestataires de services en **cryptomonnaies** ;

- Clarification du régime fiscal et social des **managements packages** ;

- Modification de la fiscalité d'un **BSPCE** et interdiction de détention via un PEA, PEA-PME ou PEE.





COMMENT ANTICIPER DÈS AUJOURD'HUI VOTRE DÉPENDANCE DE DEMAIN ?

Accident, maladie, perte d'autonomie : personne n'est à l'abri de ces aléas de la vie. Pour préserver votre patrimoine et faire à face à ces situations, il est essentiel d'anticiper.

Tour d'horizon des solutions qui s'offrent à vous

PERMETTRE À VOS PROCHES DE VOUS ACCOMPAGNER AU QUOTIDIEN

Une incapacité, qu'elle soit temporaire ou permanente, peut vous empêcher de prendre des décisions importantes concernant votre patrimoine ou votre quotidien. Sans mesures préalables, vos proches pourraient se retrouver face à des démarches complexes et à des choix difficiles à gérer. Anticiper en mettant en place des dispositifs adaptés permet de faciliter la gestion par des tiers en cas de besoin.

Simplifiez la gestion quotidienne de vos comptes avec la procuration bancaire.

Comment anticiper votre possible incapacité à vous déplacer pour réaliser des opérations financières auprès de votre agence bancaire, ou vos difficultés à surveiller vos comptes, signer des chèques ou réaliser des opérations simples à distance ? Dès aujourd'hui, vous pouvez **donner procuration à un proche de confiance** pour réaliser certaines opérations (virements,

paiements, dépôts, etc.) sur certains de vos comptes (compte courant uniquement, ou comptes épargnes compris). Cette solution est modulable selon vos convenances et peut être supprimée à tout moment sur votre demande.

En pratique :

Vous devez simplement vous présenter, avec la personne que vous désirez désigner, à votre agence bancaire habituelle, munis de vos pièces d'identité. La banque vous fournira le modèle de procuration à signer, qu'elle conservera.

La gestion de votre patrimoine en cas d'incapacité : le rôle essentiel de votre conjoint.

Au-delà des décisions quotidiennes sur vos finances, la poursuite de la gestion de votre patrimoine pourra être assurée par votre conjoint si vous êtes marié, et ce, quel que soit votre régime matrimonial (com-

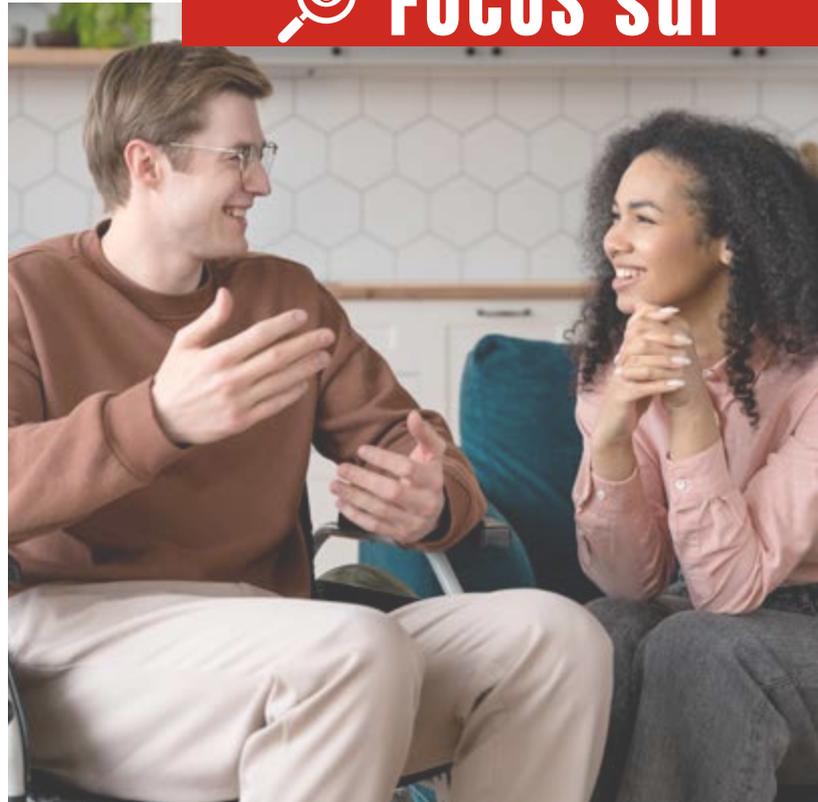
munauté, séparation de biens). Deux mesures judiciaires co-existent pour assurer cette continuité, notamment si vous n'êtes pas en mesure de manifester votre volonté (par exemple, lorsque vous êtes hospitalisé) :

- Le juge peut autoriser votre conjoint à passer seul un acte pour lequel votre consentement est nécessaire.

Par exemple : Vendre un bien immobilier commun (ou indivis) pour payer les mensualités d'un établissement spécialisé qui vous accueillerait.

- Le juge peut habiliter votre conjoint à vous représenter pour passer des actes où vous étiez le seul décisionnaire.

Par exemple : Réaliser un rachat sur un contrat d'assurance-vie qui vous appartient pour payer les mensualités d'un établissement spécialisé qui vous accueillerait.



De plus, votre conjoint pourra continuer de réaliser seul les opérations courantes liées à l'entretien du ménage et à l'éducation des enfants (nourriture, habillement, chauffage, équipements électroménagers, achat d'un véhicule destiné à un usage familial, etc.) sans recourir au juge.

Le mandat de protection future : une solution flexible pour sécuriser votre patrimoine et vos proches.

Pour assurer la protection de votre patrimoine pour le jour où vous n'aurez plus la capacité de pourvoir seul à vos intérêts, vous pouvez, dès à présent, rédiger un mandat de protection future. Il vous permettra soit, d'étendre les pouvoirs de votre conjoint sur votre patrimoine sans qu'il n'ait besoin de recourir au juge (cela facilitera sa gestion quotidienne), soit de désigner une autre personne de confiance chargée de veiller sur votre patrimoine.

Cette solution est flexible, vous pouvez désigner plusieurs personnes, chacune désignée pour une mis-

sion particulière (par exemple, votre conjoint pourra gérer vos intérêts personnels et un second proche vos intérêts patrimoniaux).

👍 En pratique :

Une fois rédigé, vous devez demander l'inscription du mandat au registre dématérialisé des mandats de protection future. Cette inscription permettra au mandat de s'exécuter, le jour où un médecin aura certifié votre inaptitude à gérer seul vos intérêts.

L'avantage du mandat de protection future est sa souplesse :

- Vous décidez à l'avance de l'étendue des pouvoirs que vous accordez à votre proche. Si vous recourez à un mandat notarié, il pourra disposer des pouvoirs les plus larges (par exemple, vendre vos biens immobiliers seul)
- Au contraire, vous pouvez limiter l'efficacité de cette mesure à certaines opérations (par exemple, la gestion d'un portefeuille financier) et préférer l'intervention du juge pour céder vos biens.



Dans ce dernier cas, nul besoin de recourir à un acte notarié, vous pouvez simplement enregistrer votre mandat au service des impôts.

✍ À noter :

Protéger le patrimoine de vos enfants mineurs : si votre enfant mineur souffre d'une maladie ou d'un handicap, vous pouvez prévoir l'exécution d'un mandat de protection future pour le jour où vous ne pourrez plus prendre soin de votre enfant (ou si vous décédez). Dans ce cas, vous devez obligatoirement vous rapprocher d'un notaire.





Bon à savoir



L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE AU DOMICILE DU DIRIGEANT OU DU CHEF D'ENTREPRISE

Est-ce possible ?

Vous êtes dirigeant de votre société ou chef d'entreprise et vous souhaitez utiliser une pièce de votre habitation principale ou secondaire pour exercer votre activité professionnelle ? Qu'il s'agisse d'une simple domiciliation (qui consiste à utiliser votre adresse personnelle pour fixer l'adresse du siège de votre entreprise) ou de l'exercice matériel de votre activité, c'est tout à fait envisageable. Cette solution présente certains avantages, dont la réduction des frais liés à la location d'un local professionnel, ou encore la perception d'un revenu complémentaire si vous décidez de louer une partie de votre logement à votre entreprise.



Quelques réflexes à avoir en cas d'exercice de l'activité professionnelle à votre domicile :

- Vérifiez s'il n'y a pas de contre-indication dans votre bail (si vous êtes locataire) et/ou dans le règlement de copropriété le cas échéant;
- Certaines communes imposent une autorisation préalable, voire un changement d'usage, renseignez-vous auprès de votre mairie;
- Pensez à ajuster votre contrat d'assurance « habitation » afin de couvrir les éventuels accidents ou dommages liés à votre activité professionnelle.

Quelles conséquences fiscales ?

Si vous louez une partie de votre logement (résidence principale ou secondaire) à votre entreprise, les revenus que vous percevez sont imposés à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux dans la catégorie des revenus fonciers, voire dans celle des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si vous louez une ou plusieurs pièces munies d'équipements (les loyers peuvent alors être soumis à TVA). En contre-partie, votre entreprise peut déduire fiscalement le loyer qu'elle vous paie.

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est due par l'entreprise compte tenu de la surface du local

professionnel utilisé au sein du local d'habitation. Si le logement constitue votre résidence secondaire, le bien est également soumis à la taxe d'habitation, y compris pour la surface utilisée par votre entreprise, ce qui emporte une double taxation à la CFE et à la taxe d'habitation pour une partie de la surface de votre logement.

L'exonération d'impôts sur la plus-value immobilière lors de la cession de votre résidence principale est limitée. Vous devrez payer l'impôt sur la fraction de plus-value afférente à la surface affectée à l'exercice de votre profession.

Vous pouvez bénéficier de l'exonération totale si vous vous êtes contenté de domicilier votre entreprise à votre domicile sans y exercer concrètement votre activité professionnelle. En matière d'IFI, votre résidence principale est qualifiée de « bien mixte » :

- La surface du bien affectée à un usage privé est imposable à l'IFI et bénéficie d'un abattement de 30 % s'il s'agit de votre résidence principale ;
- La partie à usage professionnel est exonérée ;
- Au titre de passif de l'IFI, seules les dettes (ex : un emprunt) afférentes à la fraction imposable du logement sont déductibles, et permettent de baisser le montant d'impôt à payer.

CHEF D'ENTREPRISE OU GÉRANT DE VOTRE SOCIÉTÉ PATRIMONIALE : COMMENT VOUS RÉMUNÉRER ?

Lorsque vous êtes dirigeant (président ou gérant), vous pouvez être rémunéré pour votre activité dans la société.

Vous rémunérer : peu importe la société ?

La seule condition requise pour mettre en place une rémunération dans une société est qu'elle soit **la contrepartie d'une activité** dans cette dernière. La société peut donc vous verser une rémunération si vous exercez une activité et si son montant est proportionné à cette dernière. En présence d'une société patrimoniale, l'activité du dirigeant pourra notamment être justifiée dès lorsque ce dernier tient les assemblées générales, les comptes, a une implication dans la gestion des actifs de la société, assure la mise en location des éventuels biens immobiliers...

Ainsi, une rémunération peut être mise en place dans une société peu importe :

- Son régime fiscal (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu) ;
- Sa forme sociale (société civile, SARL, SAS, etc.) ;
- Son activité (société patrimoniale ou constituée pour l'exercice d'une activité professionnelle).

Est-ce intéressant pour votre fiscalité ?

En présence d'une société à l'IS, il peut s'avérer plus pertinent de privilégier une distribution de dividendes afin de bénéficier d'une imposition à un taux forfaitaire de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu contre la progressivité du barème (pouvant aller jusqu'à 45 %).

En présence d'une société à l'IR, la rémunération versée fonctionnera comme une clé de répartition de vos droits aux bénéfices de la société. Dès lors, la rémunération viendra augmenter le revenu imposable que vous percevez déjà (par exemple des revenus fonciers en présence d'une SCI).



Et pour votre retraite ?

La rémunération versée au dirigeant est nécessairement **soumise à cotisations sociales** et vous permet à ce titre de cotiser pour votre retraite. Afin de comptabiliser 1 trimestre, il vous faut percevoir une rémunération de 150 SMIC brut horaire par an. Ainsi pour valider 4 trimestres en 2025, le montant minimum de rémunération annuelle soumise à cotisations doit être de l'ordre de 7.150€ environ.

Selon le statut social du dirigeant (Et notamment en présence d'un gérant de SARL qui détient la majorité des parts sociales de la société), une rémunération inférieure à ce seuil permet tout de même de valider 3 trimestres par an.

Notez cependant que, passé un certain montant (de l'ordre de 47 100 €), vos cotisations ne vous permettent plus de cotiser pour votre retraite de base mais seulement d'acquérir des points au titre de votre retraite complémentaire.

Et votre protection sociale ?

Privilégier une rémunération à une distribution de dividendes vous permet de compléter votre protection sociale, c'est-à-dire **toutes les prestations qui vous sont versées en cas d'aléa** : arrêt de travail, invalidité, décès, etc. En effet, le montant de la plupart des prestations est fonction de votre rémunération, quand certaines ne s'acquèrent que passé un montant !

→ *Nos équipes se tiennent à votre disposition pour toutes questions concernant votre rémunération ainsi que votre fiscalité.*

NOUVEAUTÉS 2025 SUR LA DÉCLARATION DES LOCAUX D'HABITATION

En 2025, la déclaration des locaux d'habitation devient plus rigoureuse. Les propriétaires doivent désormais fournir des informations détaillées sur leurs biens pour éviter des erreurs dans l'application de la taxe d'habitation ou de la taxe sur les logements vacants.

Nouvelles obligations pour les propriétaires

Les propriétaires doivent indiquer à l'administration fiscale l'usage de leurs logements (résidence principale, secondaire, ou vacant) et l'identité des occupants pour les biens loués ou prêtés. Cela permettra au Fisc d'identifier les logements et contribuables encore soumis à ces taxes.

Déclaration du changement d'usage

Créée en 2023, cette déclaration doit être effectuée avant le 1^{er} juillet de chaque année, sauf si aucun changement n'est intervenu depuis la dernière déclaration. En 2025, si la situation de vos biens a évolué en 2024, une mise à jour est obligatoire avant le 1^{er} juillet, sous peine d'une amende de 150€ par bien.



Nouveautés

Comment déclarer ?

La déclaration peut être faite en ligne via votre espace personnel sur le site des impôts ou via un formulaire papier (n° 1208-OD) disponible en téléchargement. Les mentions obligatoires incluent les caractéristiques du bien, son nouvel usage, le mode d'occupation et l'identité des occupants.

Déclaration des loyers d'habitation

Les propriétaires doivent également déclarer les loyers tirés de leurs logements loués à usage de résidence principale avant le 1^{er} juillet. Cette obligation, initialement prévue pour 2023, a été reportée à 2025 en raison de difficultés techniques. La révision des valeurs locales s'appliquera à partir de 2028.

Nouveautés pour les locations meublées

Les propriétaires de locations meublées doivent déclarer leur numéro Siren et préciser si leurs biens sont classés en meublés de tourisme. Si un gestionnaire est impliqué, son identité et les termes du contrat doivent également être indiqués.

Déclaration du motif de la vacance

Pour les logements vacants, il est désormais obligatoire de préciser la date de début et de fin de la période d'inoccupation ainsi que le motif de la vacance (volontaire ou subie). Ces informations permettront au fisc de déterminer si la taxe sur les logements vacants s'applique.

Hébergement en EHPAD

Si vous conservez l'usage de votre ancienne résidence principale tout en étant hébergé en Ehpad, vous devez la déclarer comme résidence secondaire pour bénéficier d'exonérations fiscales.

→ Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter nos équipes pour qu'elles puissent vous accompagner sur vos thématiques patrimoniales.

Nouveau service



ITER Experts Retraite, votre nouveau partenaire pour anticiper et optimiser votre future retraite.

Nous avons le plaisir de vous présenter **ITER Experts Retraite**, une nouvelle entité spécialisée dans l'audit et l'accompagnement vers votre future retraite. **ITER Experts Retraite** vient enrichir notre offre de service, en vous proposant des prestations sur mesure :

- **L'Audit retraite**

Pour avoir une vision claire afin d'anticiper votre future retraite.

- **La liquidation retraite**

Nous prenons en charge l'ensemble des démarches pour un départ serein en retraite.

Nous contacter

- 06 82 84 95 54
- contact@iter-retraite.com

En savoir +

- www.iter-retraite.com



 **Saint-Malo**

24 avenue de Moka
35400 Saint-Malo

 02 99 56 21 21

 **Rennes**

6 Les Balus
35760 Saint-Grégoire

 02 99 30 10 33

 contact.finances@cpigroupe.com



www.cpi-groupe.com