

# Patrimoine

LE DROIT AU SERVICE DE VOS PROJETS



**Au programme**  
de cette newsletter



L'actualité



**Vos enjeux** | **Nos solutions**



## L'actualité

**Loi de Finances 2025 : ce qui change en droit patrimonial**

### Achat ou vente d'un bien immobilier en 2025

#### » **Hausse ciblée des frais de notaire**

- Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) pourraient augmenter de 0,5 point, atteignant jusqu'à 5 % selon les départements, pour les acquisitions entre avril 2025 et mars 2028, sauf pour les primo-accédants de leur résidence principale.
- Les primo-accédants de leur résidence principale pourraient bénéficier selon les départements d'une exonération ou d'un taux réduit, sous condition de conserver le bien pendant 5 ans.

Nos recommandations :



**Vérifiez dès maintenant votre éligibilité aux réductions ou exonérations, notamment pour vos enfants en cas de projet immobilier.**



**Assurez-vous de pouvoir respecter la durée de conservation requise pour éviter une remise en cause des avantages fiscaux.**

## » Plus-values immobilières : moins d'avantages pour les LMNP

- À compter du 15 février 2025, les amortissements pratiqués sur l'immeuble seront pris en compte dans le calcul de la plus-value, réduisant ainsi le gain net à la revente.
- Cette mesure ne concerne pas les amortissements liés à des travaux de construction, d'amélioration ou certains biens spécifiques (résidences étudiantes, logements pour seniors ou personnes en situation de handicap).

Notre recommandation :



**Anticipez l'impact fiscal en envisageant une donation avant la cession, afin d'optimiser la fiscalité et d'aider vos enfants à financer leurs projets.**

---

## Famille et fiscalité : les stratégies à adopter en 2025

### » Nouveau coup de pouce fiscal pour l'achat d'une résidence principale

- Une nouvelle exonération de droits de donation permet de transmettre jusqu'à 100 000 € par donateur et par bénéficiaire, dans la limite de 300 000 € par donataire.
- Les fonds doivent être utilisés dans les 6 mois pour l'achat d'un bien immobilier neuf / VEFA ou des travaux de rénovation énergétique sur la résidence principale du donataire.

Conditions à respecter :



**Le bien doit être conservé en résidence principale ou loué à un tiers pendant au moins 5 ans (pas de location à un membre du foyer fiscal).**



**L'exonération ne se cumule pas avec d'autres dispositifs fiscaux ou primes liés aux rénovations énergétiques.**

**À saisir avant le 31 décembre 2026 !**

## ➤ Avoirs à l'étranger : attention à la présomption de propriété

- Les comptes bancaires, contrats de capitalisation et actifs numériques (cryptomonnaies, portefeuilles numériques, etc.) non justifiés à l'étranger sont présumés acquis à titre gratuit et soumis aux droits de mutation au taux maximal.

Notre recommandation :



Conservez tous les justificatifs d'acquisition pour éviter une taxation d'office.



## Vos enjeux | Nos solutions



**Je cède mon entreprise en 2025 : quel impact de la nouvelle contribution sur les hauts revenus (CDHR) ?**



**J'achète une maison en France avec ma fille et mon beau-fils qui résident aux États-Unis. Nous souhaitons la louer lorsque nous voyageons.**

### Nos solutions

Nous vous accompagnons pour :

- Chiffrer l'impact de cette contribution sur le prix net de cession.
- Mettre en place des stratégies pour optimiser la fiscalité de la plus-value et anticiper la transmission de votre patrimoine à votre conjoint et vos enfants.

### Nos solutions

Nous vous aidons à :

- Structurer juridiquement l'acquisition dans un cadre international.
- Définir la meilleure option pour la location en meublé.
- Sécuriser la transmission de ce bien dans un contexte familial élargi.

**FIDAL**  
AVOCATS

[Je m'abonne à la newsletter](#)

Cette newsletter vous est proposée par l'équipe Droit du patrimoine de Fidal Pays de la Loire et Centre-Val de Loire.

- **Marie Catesson** • Avocate associée • 07 86 73 90 15 • [marie.catesson@fidal.com](mailto:marie.catesson@fidal.com)
- **Virginie Courtois** • Avocate associée • 06 58 33 89 88 • [virginie.courtois@fidal.com](mailto:virginie.courtois@fidal.com)
- **Jessica Dijoux** • Juriste • 06 08 83 69 35 • [jessica.dijoux@fidal.com](mailto:jessica.dijoux@fidal.com)
- **Elsa Montaudon** • Juriste • 02 40 14 26 65 • [elsa.montaudon@fidal.com](mailto:elsa.montaudon@fidal.com)
- **Barbara Vintras** • Juriste • 02 40 14 26 35 • [barbara.vintras@fidal.com](mailto:barbara.vintras@fidal.com)