

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) ?

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.



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 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
- > **Virginie Courtois** • Avocate associée • 06 58 33 89 88 • virginie.courtois@fidal.com
- > **Jessica Dijoux** • Juriste • 06 08 83 69 35 • jessica.dijoux@fidal.com
- > **Elsa Montaudon** • Juriste • 02 40 14 26 65 • elsa.montaudon@fidal.com
- > **Barbara Vintras** • Juriste • 02 40 14 26 35 • barbara.vintras@fidal.com