

Dernière mise à jour le 28 janvier 2025

PLF 2025 : mesures relatives à l'immobilier

Le projet de loi de finances pour 2025, adopté jeudi dernier par le Sénat comprend plusieurs mesures relatives à l'investissement immobilier. Nous détaillons dans cet article, 3 dispositions majeures présentes dans le texte.

Sommaire

- Réintégration des amortissements pour la plus-value de cession des LMNP
- Hausse de 0,5 point des frais de notaire
- Élargissement du PTZ

Réintégration des amortissements pour la plus-value de cession des LMNP

Selon l'article 24 du projet de loi de finances pour 2025, à compter du 1er janvier 2025, les amortissements déduits devront être réintégrés pour la détermination de la plus-value de cession pour la location en meublé non professionnel (LMNP).

En régime réel, il est possible de déduire des amortissements sur le bâtiment et les biens meubles. Jusqu'en 2024, ces amortissements ne sont pas pris en compte dans le calcul de la plus-value lors de la vente du logement. La plus-value est ainsi calculée par simple différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

À compter de 2025, la déduction des amortissements du prix d'acquisition pour la détermination de la plus-value de cession augmentera mécaniquement cette dernière.

L'article prévoit néanmoins que ces dispositions ne s'appliqueraient pas aux résidences seniors et aux résidences étudiantes.

Hausse de 0,5 point des frais de notaire

Face aux difficultés de financement des collectivités territoriales, Michel Barnier, lorsqu'il était Premier ministre, avait annoncé le 15 novembre 2024 aux assises de l'association Départements de France, un relèvement de 0,5 point pour 3 ans du plafond des droits de mutation à titre onéreux applicables aux ventes de biens immobiliers.

Souvent appelé à tort « frais de notaire », leur taux maximum actuel est de 5,807%. Avec cette mesure, reprise à l'article 31 nonies du PLF 2025, le taux maximum passerait à 6,319%. La principale part revient aux départements. Ces derniers seraient autorisés à voter en faveur du rehaussement de leur taux de 4,5 à 5%. Le texte précise que cette hausse s'appliquerait aux actes passés et conventions conclues entre le 1^{er} mars 2025 et le 29 février 2028.

Toutefois, cette augmentation ne s'appliquerait pas aux primo-accédants pour la fraction du prix du bien inférieure à 250.000 €.

Élargissement du PTZ

L'article 24 decies du PLF 2025 supprime les conditions de localisation du bien immobilier pour pouvoir bénéficier du PTZ (prêt à taux zéro) dans le neuf et dans l'ancien. Cet élargissement s'appliquerait aux offres de prêts émises entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027.

L'article 24 undecies augmente en outre le montant maximum de l'opération financée par le PTZ de 156.000 à 195.000 €

pour les offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2025. Ce montant maximal dépend de la localisation du logement. Il existe également un montant plancher à l'opération dont le montant passerait de 79.000 à 99.000 €.

Le texte doit désormais passer en commission mixte paritaire le 30 janvier prochain.

Source : [PLF 2025 adopté par le Sénat](#)