

Donations, frais de notaire, prêt à taux zéro : ce que Bayrou prépare pour les propriétaires

Les propriétaires immobiliers en savent désormais plus sur ce qui les attend pour 2025.

Par  Guillaume Errard | Mis à jour le 05/02/25 06:00 | Publié le 05/02/25 06:00



La France aura-t-elle enfin un budget pour l'année 2025 ? L'horizon s'éclaircit petit à petit. **Malgré le 49.3 dégainé par François Bayrou**, le RN et le PS ne devraient pas censurer le gouvernement. Cette perspective réjouit les investisseurs : après avoir flirté avec les 3,5% mi-janvier, le taux d'intérêt de la France à 10 ans, sur laquelle les banques se basent pour fixer leur taux de crédit immobilier, est retombé à 3,1%. Une bonne nouvelle pour les emprunteurs immobiliers qui

pouvaiènt craindre de voir **les taux de crédit reparti à la hausse**, à cause de l'instabilité politique qui frappe la France depuis huit mois. Et ce n'est pas tout. Voici les mesures phares que le gouvernement Bayrou prépare pour les propriétaires immobiliers, dans le budget 2025 dont l'examen traîne en longueur.

• PTZ élargi

Si le budget 2025 est validé par le Parlement, les ménages qui désirent acheter un logement, auront droit à un coup de pouce qui leur sera bien utile au moment de passer par la case « banque ». Il entrerait en vigueur *« deux mois après la promulgation du **Projet de loi de finances (PLF) afin de laisser le temps aux banques de s'organiser** »*, précise l'entourage de Valérie Létard, ministre du Logement. Destiné aux primo-accédants, le **Prêt à taux zéro (PTZ)** sera élargi à l'ensemble de la France et aux maisons individuelles, dans le cas de l'achat d'un logement neuf, **sous conditions de ressources**.

Jusqu'à-là, le PTZ n'était disponible que pour l'acquisition de logements anciens avec travaux à faire dans les zones détendues (là où la demande est moins forte que l'offre) ou pour des appartements - les maisons étaient exclues - dans le neuf en zones tendues (là où la demande excède l'offre). En 2024, seulement 45.000 PTZ ont été accordés (contre plus de 92.000 en 2019), selon le ministère du Logement. Élargir ce dispositif partout dans le neuf devrait permettre de loger environ 15.000 ménages en plus en 2025. Et faire rentrer dans les caisses de l'État près de 600 millions d'euros de TVA.

• Hausse des frais de notaire

La bonne nouvelle du PTZ en cache, toutefois, une mauvaise : la hausse des droits de mutation (ou frais de notaire) également prévue dans le PLF 2025, pour les collectivités locales qui le souhaitent. Cette augmentation de 0,5% sur 3 ans est mauvaise seulement en apparence. Car elle ne concernera pas les primo-accédants qui seraient les plus pénalisés par cette augmentation. *« Il serait incohérent de reprendre d'une main (hausse des droits de mutation) ce qu'on a donné d'une autre (PTZ élargi) »*, commente auprès du *Figaro* un membre du gouvernement.

Seuls les secundo accédants, ceux qui ont déjà acquis un bien immobilier et qui le revendent disposant ainsi d'une surface financière souvent plus large, seront pénalisés pour l'achat d'un logement ancien. Et neuf aussi ? *« Cette question sera à la discrétion des collectivités »*, précise au *Figaro* l'encourage de François Rebsamen, ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation. Il ajoute que le plafond de 250.000 euros maximum échappant à la hausse des frais de notaire, envisagé par le Sénat, a été supprimé.

• Donations exonérées

Côté fiscal, les ménages ne peuvent plus compter sur le **dispositif Pinel** qui permettait de défiscaliser un investissement locatif. Pour relancer le logement neuf, en crise, le gouvernement propose, dans le budget 2025, d'**exonérer de droits de succession sur les donations** allant jusqu'à 100.000 euros par donateur (parents ou grands-parents) et un plafonnement à 300.000 euros par donataire.

«L'objectif est de favoriser l'acquisition de logements neufs et anciens utilisés en tant que résidence principale, qu'il s'agisse d'occupation directe ou de location», explique le ministère du Logement. L'exonération tombe si le donataire n'a pas gardé le logement comme résidence principale ou ne l'a pas affecté à la location à usage d'habitation pendant une durée d'au moins cinq ans.

• Coup de rabot pour MaPrimeRénov'

Après avoir subi une coupe de plus de 2 milliards d'euros en 2024, **MaPrimeRénov'** aurait dû être à nouveau rabotée de 700 millions d'euros. Au final, la coupe dans les crédits alloués est moins sévère mais aura bel et bien lieu : -460 millions d'euros. La bonne nouvelle ? Les règles ne changeront pas en 2025 : les changements de chaudière ou de fenêtres ne seront pas exclus des travaux éligibles de MaPrimeRénov', comme le souhaitait Bercy. Mais cette menace pourrait être mise à exécution en 2026. En attendant, tant que le budget n'est pas adopté, «l'absence de paiement des dossiers pas encore validés se poursuit».

• Fiscalité des LMNP alourdie

La **location meublée non professionnelle** (LMNP) offre des avantages fiscaux significatifs pour l'investisseur. La déduction de l'amortissement du résultat fiscal est sans doute l'un des plus attrayants. Autrement dit, pour déterminer le bénéfice fiscal sur lequel est calculé l'impôt dû, une charge (l'amortissement), correspondant à la dépréciation de la valeur du bien, est comptabilisée. Cette déduction a pour effet de diminuer le bénéfice fiscal, et ainsi l'impôt à payer, voire souvent une absence d'imposition pour l'investisseur immobilier, en raison d'un résultat fiscal nul.

L'article 24 du PLF 2025, s'il est adopté par le Parlement, va changer les règles. Ce texte prévoit, en effet, de réintégrer l'amortissement comptable dans le calcul de la plus-value de cession et ainsi d'augmenter la plus-value imposable et donc l'impôt à payer. La bonne nouvelle pour les investisseurs : les résidences étudiantes, seniors ou encore les EHPAD sont exclues de cette nouvelle donne.

