



HIVER 2025

Le bulletin trimestriel



# Officina



# À LA UNE

## Ce que change la loi de finances pour 2025

La loi de finances pour 2025 (LF 2025) a été promulguée le 14 février 2025. Certaines mesures sont rétroactives au 1er janvier et d'autres entreront en vigueur au lendemain de la promulgation (soit le 15 février) ou à une date ultérieure prévue.

### 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. parentale.

### Calcul de la plus-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.



Opérations concernées	Opérations <u>non</u> concernées
Vente d'un logement qui a été loué meublé (LMNP régime réel ou micro) par le vendeur	Catégorie des traitements et salaires (barème de l'IR)
Logement dans une résidence de services (tourisme)	Logement dans une résidence services (étudiants, séniors, EHPAD)
	Donation, succession

### 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 1<sup>er</sup> 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.

#### Exemples :

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 :

- Prorogation 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**, prorogé jusqu'en 2031 et rehaussé à **600K€** pour certains cédants agricoles (150-0 D ter) ;
- Nouvelle **contribution différentielle sur les hauts revenus CDHR** (revenu fiscal de référence > 250K€ personne seule ou 500K€ 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 revenu 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 ;
- **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<sup>er</sup> 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.

Concernant la loi de financement de la Sécurité sociale 2025 (qui fixe le budget de la Sécurité sociale) elle est (encore) en cours d'adoption auprès du Parlement (adoption envisagée le 18 février 2025). Ainsi, les mesures (notamment celles relatives aux cotisations sociales sur la rémunération des apprentis supérieure à 50 % du SMIC, contre 79 % actuellement ; augmentation de la CSG sur les jeux de hasard, etc.) qu'elle contient ne sont pas encore certaines.



## ZOOM SUR

### 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 épargne 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, muni 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 (communauté, 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.

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



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

**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 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 mission 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.



## Bon à savoir - 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.

### **Assurer votre indépendance financière**

Les personnes en situation de handicap, d'invalidité ou de dépendance disposent souvent de revenus réduits en raison de leur accès limité à l'emploi. Si vous deviez faire face à une telle situation, vous devez réfléchir dès à présent à des alternatives pour assurer vos besoins futurs.

### **Les aides financières à connaître**

Les personnes handicapées peuvent bénéficier de certaines aides financières versées par la Caisse d'Allocations familiales (CAF), la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) ou le département :

Aides	Opérations <u>non</u> concernées
Allocation adulte handicapé (AAH)	Cette allocation est une aide financière qui permet d'assurer un revenu minimum. Elle peut être complétée par la majoration pour la vie autonome (MVA).
Majoration pour la vie autonome (MVA)	Les titulaires de l'AAH peuvent également bénéficier de la majoration pour la vie autonome (MVA). Cette allocation permet aux personnes en situation de handicap vivant à leur domicile de couvrir les dépenses de travaux d'aménagement nécessaires.
Prestation de Compensation du Handicap (PCH)	Cette prestation est une aide financière destinée à rembourser les dépenses liées à la perte d'autonomie (aménagement du véhicule, fauteuil roulant, assistance d'une tierce personne, etc.).
L'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI)	Cette allocation permet d'assurer un minimum de revenus aux personnes invalides qui ne peuvent pas bénéficier de l'allocation adulte handicapé (AAH) mais perçoivent déjà une pension d'invalidité.
Aide sociale au logement (ALS)	Cette allocation est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou de la mensualité d'un emprunt immobilier.



Chacune de ces aides financières est versée sous conditions. Il s'agit généralement de justifier d'un certain niveau d'incapacité / d'autonomie / de handicap, ou encore de conditions d'âge, de niveau de ressources, de nationalité et de lieu de résidence.

**En pratique** : pour savoir si vous êtes (ou serez) éligible à certaines de ces aides, utilisez le simulateur [mes.aides.gouv.fr](https://mes.aides.gouv.fr).

### **L'Assurance maladie compense votre salaire en cas d'incapacité de travail**

Si vous êtes salarié, l'Assurance maladie intervient pour compenser partiellement la perte de salaire liée à votre invalidité en vous versant une pension dont le montant est modulé en fonction de vos ressources et de votre niveau de dépendance.

Si vous êtes travailleur non salarié, c'est-à-dire indépendant, les montants qui pourront vous être versés dépendront du revenu annuel moyen de vos 10 meilleures années de travail.

Dans tous les cas, que vous soyez salarié ou indépendant, vous pourrez en bénéficier si votre invalidité réduit d'au moins 2/3 votre capacité de travail, et sous réserve que vous n'ayez pas atteint l'âge légal de départ à la retraite, qui varie entre 62 et 64 ans selon votre année de naissance. Dès 62 ans, la pension d'invalidité sera remplacée par une pension de retraite, allouée en raison de votre inaptitude au travail.

Afin d'assurer le maintien de votre niveau de vie, ces dispositifs de prévoyance obligatoire peuvent être complétés par un contrat de prévoyance complémentaire.

### **Assurance dépendance : choisir le bon contrat pour protéger votre indépendance financière**

En complément de la prévoyance obligatoire, une assurance dépendance vous aidera à faire face aux frais liés à la perte d'autonomie (accident, handicap, vieillesse, maladie, etc.) tout en préservant votre indépendance financière grâce au versement d'un revenu supplémentaire.

Contrairement aux aides financières précédentes, la souscription d'un contrat de prévoyance est facultative et modulable selon vos besoins. Vous pouvez choisir le versement d'un capital ou d'une rente, ainsi que le niveau de garantie que vous souhaitez selon le degré de dépendance que vous aimeriez couvrir (total ou partiel).

**En pratique, à quel moment pourrez-vous bénéficier des couvertures complémentaires ?** Selon votre contrat, vous pourrez être considéré comme totalement dépendant lorsque vous serez incapable d'accomplir, sans l'assistance d'un tiers, 3 des 4 actes ordinaires de la vie quotidienne (repas, toilette, déplacements, habillement). Ces constatations seront faites par votre médecin traitant ou un médecin délégué par l'assureur.

Le coût du contrat dépendra du niveau de risque couvert, de votre âge ainsi que des montants que vous souhaitez assurer. Plus les montants assurés et votre âge seront importants, plus les cotisations demandées par l'assureur seront élevées.

## BREVES

# 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.

### Bon à savoir :

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 contrepartie, 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.

## Bon à savoir :

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.

#### **Me 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 lors que 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, etc.

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 ma 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 ma 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 2024, le montant minimum de rémunération annuelle soumise à cotisations à prévoir doit être de l'ordre de 7 000 €.

## Bon à savoir

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 47 000 €), vos cotisations ne vous permettent plus de cotiser pour votre retraite de base mais seulement d'acquiescer des points au titre de votre retraite complémentaire.

## Et ma 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'acquièrent que passé un montant !

## Rachats de trimestres inutiles : demandez leur remboursement avant le 15 avril 2025 !

Vous avez racheté des trimestres avant la réforme des retraites dans le but de partir à la retraite dès 62 ans ? Avec le recul de l'âge légal, il se peut que votre rachat perde partiellement ou totalement de son utilité. Ne vous inquiétez pas, il est encore temps de demander à être remboursé... mais plus pour longtemps !

## Pourquoi certains rachats sont devenus inutiles ?

Racheter des trimestres permet de partir plus tôt à la retraite avec une pension à taux plein (c'est-à-dire sans décote). Cependant, avec le report de l'âge de départ en retraite, fixé désormais à 64 ans, certains

Exemple : Une personne est née en 1970. Avant la réforme, elle pouvait partir en retraite dès 62 ans sans décote, dès lors qu'elle cumulait 171 trimestres. Au vu de sa carrière, elle atteignait 162 trimestres à ses 62 ans, elle a donc racheté ses 9 trimestres manquants.

Avec la réforme des retraites, elle devra poursuivre jusqu'à 64 ans et avoir 172 trimestres. Ainsi, à 64 ans, elle cumulera désormais 170 trimestres (162 à 62 ans +8 trimestres travaillés jusqu'à 64 ans), il ne lui manque donc plus que 2 trimestres pour avoir le taux plein. Sur les 9 trimestres rachetés, 7 sont devenus inutiles, elle pourra demander leur remboursement.



## Les conditions à respecter

Certains critères doivent être remplis pour avoir droit au remboursement (conditions cumulatives) :

- le paiement du rachat doit avoir eu lieu avant le 15 avril 2023 ;
- vous devez être concerné par la réforme, c'est-à-dire être né à compter du 1<sup>er</sup> septembre 1961 ;
- vous devez être encore en activité et ne pas avoir fait valoir vos droits à retraite ;
- vous devez impérativement envoyer votre demande de remboursement **avant le 15 avril 2025**.

## Comment demander le remboursement ?

Vous devez adresser un courrier par voie postale à la caisse de retraite qui a traité votre demande de rachat. Pensez à préciser le nombre de trimestres souhaité : vous pouvez demander le remboursement de la totalité ou d'une partie seulement des sommes versées.

Vous serez remboursé des sommes que vous aviez versées, augmentées d'une revalorisation basée sur l'inflation, constatée depuis la date de paiement du rachat.

donc, même sans ces trimestres rachetés, vous pourriez avoir suffisamment cotisé à votre nouvel âge de départ pour percevoir une pension sans décote.

## Bon à savoir

Lors du paiement du rachat de trimestres, vous avez bénéficié d'un avantage fiscal consistant en une déduction du revenu imposable.

Lors du remboursement des trimestres, cet avantage vous est repris. Ainsi, vous serez redevable de l'impôt sur le revenu sur les sommes remboursées.

*Document achevé de rédiger le 28 février 2025 par le Cabinet OFFICINA et à destination unique des particuliers.*

**Officina**  
L'ATELIER DU PATRIMOINE

35, rue Boudet - 33000 Bordeaux  
[www.officina-patrimoine.fr](http://www.officina-patrimoine.fr)

06 58 50 10 07