

TopACTUEL
Les mémos

FISCALITÉ DU PATRIMOINE 2025-26

Loi de
finances 2025 :
mise à jour
en temps réel



- ✓ L'impôt sur le revenu et les impôts locaux
- ✓ Les revenus financiers et fonciers
- ✓ L'imposition du capital
- ✓ Les droits de mutation

En + !
UN QCM
INTERACTIF

hachette

TopACTUEL
Les mémos

FISCALITÉ DU PATRIMOINE **2025-26**

GILLES MEYER

Professeur agrégé de l'Université

hachette

En + !
UN QCM
INTERACTIF

Pour tester ses connaissances,
c'est par ici



hachette-clic.fr/tpat

Les informations données dans cet ouvrage sont à jour au 5 janvier 2025.

Au moment de l'envoi en impression,
la loi de finances 2025 n'avait pas
été promulguée.

Pour retrouver les mises à jour
des fiches 3 et 15 en lien
avec cette loi, flashez ici.



[hachette-clic.fr/
tpat-actu](https://hachette-clic.fr/tpat-actu)



Le photocopillage, c'est l'usage abusif et collectif de la photocopie sans autorisation des éditeurs. Largement répandu dans les établissements d'enseignement, le photocopillage menace l'avenir du livre, car il met en danger son équilibre économique et prive les auteurs d'une juste rémunération. En dehors de l'usage privé du copiste, toute reproduction totale ou partielle de cet ouvrage est interdite.

Maquette intérieure, principe de couverture, couverture : Stéphanie Benoit

Mise en pages : Médiamax

Responsable éditoriale : Élisabeth Sanchez

Édition : Silvia Foligno, Léa Saltet

© HACHETTE LIVRE 2025, 58 rue Jean Bleuzen, CS 70007, 92178 Vanves Cedex

www.parascolaire.hachette-education.com

ISBN : 978-2-01-790369-7

Tous droits de traduction, de reproduction et d'adaptation réservés pour tous pays.

SOMMAIRE

Les impôts locaux

Fiche 1	Les taxes foncières	4
Fiche 2	La cotisation foncière des entreprises	6
Fiche 3	La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	8

Les revenus financiers

Fiche 4	Les revenus de capitaux mobiliers : généralités	10
Fiche 5	Le régime d'imposition des dividendes et intérêts	12
Fiche 6	L'assurance-vie	14
Fiche 7	Le plan d'épargne actions	16
Fiche 8	L'épargne salariale	18

Les revenus fonciers

Fiche 9	Le champ d'application des revenus fonciers	20
Fiche 10	Les deux régimes d'imposition	22
Fiche 11	Les locations meublées à usage d'habitation	24

Les plus-values des particuliers

Fiche 12	Le champ d'application des plus-values immobilières	26
Fiche 13	Le calcul des plus-values immobilières	28
Fiche 14	Les plus-values mobilières	30

L'impôt sur le revenu des particuliers

Fiche 15	Le calcul de l'impôt sur le revenu	32
Fiche 16	La déclaration et le paiement de l'IR	34
Fiche 17	Les prélèvements sociaux	36

L'imposition du capital

Fiche 18	Le champ d'application de l'IFI	38
Fiche 19	L'assiette imposable et le calcul de l'IFI	40

Les droits de mutation

Fiche 20	Les droits d'enregistrement – Généralités	42
Fiche 21	La vente d'immeuble	44
Fiche 22	La vente du fonds de commerce	46
Fiche 23	La vente de droits sociaux	48
Fiche 24	La constitution des sociétés (1) – Les apports soumis aux DE	50
Fiche 25	La constitution des sociétés (2) – Les droits exigibles	52
Fiche 26	La cession de l'entreprise individuelle	54
Fiche 27	Les successions (1) – Champ d'application/assiette imposable	56
Fiche 28	Les successions (2) – Calcul et paiement	58
Fiche 29	Les donations (1) – Généralités	60
Fiche 30	Les donations (2) – Optimiser la transmission de son patrimoine	62

1 Taxe foncière sur les propriétés bâties

■ Les redevables

- Personnes physiques ou morales propriétaires de leurs biens au **1^{er} janvier de l'année d'imposition**. En cas de vente en cours d'année, le vendeur peut demander le partage de la taxe à l'acheteur.
- En cas de démembrement de propriété, c'est l'**usufruitier** qui est redevable de la taxe foncière.

■ Les biens imposables

- La taxe foncière s'applique aux propriétés bâties situées en France, que l'utilisation soit **privée ou professionnelle** (constructions et dépendances, bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation...).
- Il existe des **exonérations permanentes** (bâtiments publics de l'État, bâtiments ruraux affectés à un usage agricole, hôtels des ambassades...) et **temporaires** (immeubles des entreprises réalisant des opérations de recherche, entreprises nouvelles implantées dans certaines zones...).

■ Liquidation de la taxe

- **La base d'imposition** : revenu cadastral = **50 % de la valeur locative cadastrale** fixée par l'administration fiscale.
- **Le taux d'imposition** est fixé par les communes et départements. Les communes peuvent instaurer une taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Depuis le 1^{er} janvier 2021, la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties est **transférée aux communes**.

Taxe foncière = $(50 \% \times \text{valeur locative} \times \text{taux fixé par les collectivités})$
+ prélèvements pour frais de gestion*

* L'État assure l'établissement et le recouvrement des impôts directs locaux pour le compte des collectivités locales. En contrepartie, il perçoit une somme appelée « prélèvements pour frais de gestion ».

2 Taxe foncière sur les propriétés non bâties

■ Les redevables

Les redevables sont les mêmes que pour la taxe foncière sur les propriétés bâties.

■ Les biens imposables

- La taxe foncière s'applique aux propriétés non bâties de toute nature situées en France (terrains, carrières, étangs).
- Il existe des **exonérations permanentes** (propriétés publiques, fleuves et voies navigables, sols et terrains passibles de la taxe sur les propriétés bâties) et **temporaires** applicables sur décision des collectivités locales (terrains plantés ou reboisés).

■ Liquidation de la taxe

Taxe foncière = $(80 \% \times \text{valeur locative}) \times \text{taux fixé par les communes} + \text{frais de gestion}$

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties revient aux **communes**.

3 Recouvrement des taxes foncières

Les taxes foncières sont recouvrées par **voie de rôle**. Un avis d'imposition est adressé au contribuable entre le 15 octobre et le 15 novembre de l'année d'imposition.

4 Exemple

Un particulier possède un appartement dont la valeur locative cadastrale est de 2 100 €.

- Taux de la taxe foncière : 24,20 %.
- Taux de la taxe sur les ordures ménagères : 7,30 %.
- Frais de gestion de la fiscalité directe locale : 8 %.

Donc :

Cotisation brute : $2\,100 \times 0,50 \times (24,20 \% + 7,30 \%) = 331 \text{ €}$.

Taxe foncière à payer : $331 + 8 \% \times 331 = 357 \text{ €}$.

La contribution économique territoriale (CET) comprend deux composantes :

- La cotisation foncière des entreprises (CFE) assise sur la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière. Le taux de CFE est voté par le conseil municipal.
- La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), au plus égale à 1,5 % de la valeur ajoutée. Le taux d'imposition est voté par l'État. Depuis le 1^{er} janvier 2023, la CVAE n'est plus reversée par l'État aux départements et communes mais perçue au profit du budget général de l'État.

1 Champ d'application de la CFE

La CFE est due par les personnes physiques ou morales qui exercent à titre habituel une **activité professionnelle non salariée au 1^{er} janvier**. Elle est due par les exploitants individuels, les sociétés, les associations exerçant une activité lucrative. Sont exonérés de la CFE : les agriculteurs, les titulaires de BIC ou BNC qualifiés de non professionnels, les sociétés qui se contentent de gérer leur patrimoine privé (SCI, sociétés holdings pures). Il existe aussi de nombreuses autres exonérations (établissements d'enseignement privé, artisans employant des apprentis de moins de 20 ans, coopératives ouvrières de production...).

2 Assiette de la CFE

La cotisation est calculée sur la **valeur locative foncière** des biens qui réunissent les conditions suivantes :

- biens passibles d'une taxe foncière : **propriétés bâties et non bâties** ;
- biens situés en France ;
- le redevable **en a disposé** pour les besoins de son activité professionnelle.

Attention !

- La valeur locative des équipements et biens mobiliers est exclue de la base d'imposition.
- Pour les **établissements industriels**, la valeur locative bénéficie d'un **abattement de 30 %**.

3 Année de référence

La période de référence retenue pour déterminer la base d'imposition est constituée par l'**avant-dernière année** précédant celle de l'imposition.

Ex. : Pour la cotisation foncière des entreprises due en 2025, on prendra en compte les biens immobiliers passibles de la taxe foncière au 31 décembre 2023.

4 Déclaration et paiement de la CFE

Déclaration	Il n'y a pas de déclaration annuelle systématique. Une déclaration (n° 1447-C) doit être effectuée au plus tard le 31 décembre N pour les établissements créés ou repris en cours d'année N.
Paiement	Les établissements redevables doivent consulter sur leur compte fiscal en ligne leur avis d'imposition ou d'acompte. Si la CFE due en N excède 3 000 €, un acompte égal à 50 % de la CFE doit être versé au plus tard le 15 juin N + 1 . Le solde de la CFE doit être réglé au plus tard le 15 décembre de chaque année, déduction faite de l'éventuel acompte versé le 15 juin. Le paiement doit obligatoirement être effectué de façon dématérialisée .

LA COTISATION SUR LA VALEUR AJOUTÉE DES ENTREPRISES

1 Personnes redevables de la CVAE

Ce sont les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 152 500 €. Toutefois, compte tenu du taux effectif d'imposition, seules les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 500 000 € HT sont redevables de la CVAE.

2 Année de référence

La CVAE est déterminée en fonction de la **valeur ajoutée produite** au cours de l'année d'imposition ou au cours du dernier exercice de 12 mois clos au cours de cette même année lorsque cet exercice ne coïncide pas avec l'année civile.

Ex. : La CVAE due au titre de l'exercice 2024 (et payée en 2025) est définitivement arrêtée à partir du chiffre d'affaires et de la valeur ajoutée produite en 2024.

3 Calcul de la CVAE

CAHT < 50 M€	Taux effectif d'imposition de la valeur ajoutée après dégrèvement	
	Chiffre d'affaires HT	Taux*
	< 500 000 €	0
	De 500 000 € à 3 000 000 €	$0,094 \% \times (CA - 500\,000\,€) / 2\,500\,000\,€$
	De 3 000 001 à 10 000 000 €	$0,094 \% + [0,169 \% \times (CA - 3\,000\,000\,€) / 7\,000\,000\,€]$
	De 10 000 001 à 50 000 000 €	$0,263 \% + [0,019 \% \times (CA - 10\,000\,000\,€) / 40\,000\,000\,€]$
	> 50 000 000 €	0,28 %
* Ces taux sont exprimés en pourcentage et arrondis au centième le plus proche.		
CAHT ≥ 50 M€	CVAE = VALEUR AJOUTÉE × 0,28 %	
Exemples	Chiffre d'affaires	Taux effectif d'imposition
	2 700 000 €	$0,094 \% \times (2\,700\,000 - 500\,000) / 2\,500\,000 = 0,083 \%$
	7 800 000 €	$0,094 \% + 0,169 \% \times (7\,800\,000 - 3\,000\,000) / 7\,000\,000 = 0,21 \%$
	35 000 000 €	$0,263 \% + 0,019 \% \times (35\,000\,000 - 10\,000\,000) / 40\,000\,000 = 0,275 \%$