

11/07/2025

Loi du 27 juin 2025 relative à la prolongation du paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement (« la Nouvelle Loi »)

La Nouvelle Loi vise à prolonger les délais applicables à certaines mesures fiscales introduites par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement (« la Loi de 2024 »), afin de tenir compte en pratique des situations dans lesquelles un acte notarié d'acquisition d'un bien immobilier n'aurait pas pu être signé avant la date d'expiration du 30 juin 2025, notamment en raison de l'afflux important de dossiers que les banques et les notaires n'ont pas été en mesure de traiter dans les délais impartis.

1. *Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu*

Avant la Loi de 2024, le gain en capital réalisé par un contribuable, sur un bien immobilier de son patrimoine privé cédé à titre onéreux, était imposé comme **bénéfice de cession** (revenu extraordinaire), dès lors que l'intervalle entre l'acquisition et la réalisation était supérieur à 2 ans, sinon l'imposition avait lieu comme **bénéfice de spéculation** (revenu ordinaire). La Loi de 2024 a porté cet intervalle de 2 à 5 ans avec une entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2025. La Nouvelle Loi reporte l'entrée en vigueur au 30 septembre 2025 sous conditions. En effet, l'« ancien » intervalle de 2 ans pour le bénéfice de cession reste applicable aux cessions intervenues entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre 2025, à condition qu'un compromis de vente ait été enregistré auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (« l'AEDT ») au plus tard le 30 juin 2025.

Le délai en matière de **transferts de plus-values par remploi** sur un immeuble du patrimoine privé du contribuable est prolongé aux cessions réalisées entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre 2025, sous condition que le compromis de vente ait été enregistré auprès de l'AEDT au plus tard le 30 juin 2025. Le remploi du prix de vente doit être effectué dans un bien de remplacement au plus tard le 31 décembre 2027, avec une prorogation possible jusqu'au 31 décembre 2029 en cas de construction.

L'**abattement de construction spécial** est désormais applicable aux actes notariés de vente en l'état futur d'achèvement (« **VEFA** ») signés entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre 2025, à condition que le contrat préliminaire visé à l'article 1601-13 du Code civil ait été enregistré avant le 30 juin 2025, que le logement soit affecté à la location et que son achèvement remonte à moins de 6 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

2. *Modification de la Loi de 2024*

La Nouvelle Loi prolonge également jusqu'au 30 septembre 2025 certaines mesures fiscales temporaires propres à la Loi de 2024.

Il s'agit en premier lieu de la **réduction de 50% de la base imposable** pour le calcul des droits d'enregistrement et de transcription, applicable lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire ou lors de l'acquisition par un particulier d'un immeuble destiné à servir de sa résidence principale. Dans les deux cas, la réduction s'applique aux actes notariés signés entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre 2025, sous réserve qu'un contrat préliminaire ou compromis de vente, au sens de l'article 1601-13 du Code civil, ait été enregistré auprès de l'AEDT entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025, que l'acte notarié mentionne l'enregistrement et annexe une copie du document précontractuel et que la requête afférente figure expressément dans l'acte. Toutefois, les personnes ayant signées un acte notarié entre le 1^{er} juillet 2025 et l'entrée en vigueur de la Nouvelle Loi peuvent encore bénéficier rétroactivement de cette réduction, sous réserve d'une demande écrite adressée au receveur compétent de l'AEDT et de la signature d'une déclaration d'acceptation des conditions d'octroi de la faveur fiscale.

En second lieu, le **crédit d'impôt « location »** reste applicable aux acquisitions à finalité locative documentées par acte notarié entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre 2025, à condition que le contrat préliminaire ait été enregistré auprès de l'AEDT entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 juin 2025 et que l'acte notarié indique la référence d'enregistrement et annexe une copie du contrat. Ce crédit

d'impôt est également rétroactivement applicable aux actes passés avant l'entrée en vigueur de la Nouvelle Loi, sous les mêmes conditions formelles de demande et de déclaration.

EXPERTISE

REAL ESTATE & CONSTRUCTION
TAX

KEY CONTACT

- Yasmine POOS Partner
- Lionel BONIFAZZI Partner
- Valeria ERCOLINI Counsel

