

1317 NEWSLETTER



BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

NUMERO 4 -



L'EDITO

Chers clients,

Transmettre, investir, anticiper : cap sur 2025!

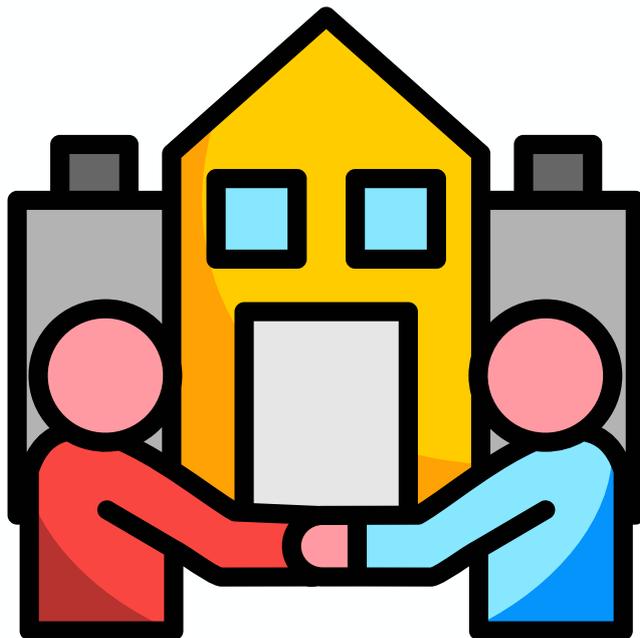
L'année 2025 débute sous le signe du changement, et bonne nouvelle : la fiscalité nous offre quelques opportunités à ne pas manquer ! Parmi elles, une mesure phare attire notre attention - l'exonération fiscale sur certains dons familiaux. Une aubaine pour ceux qui souhaitent anticiper la transmission de leur patrimoine à titre gratuit, et une mesure en faveur des solidarités familiales.

Et que dire des cryptomonnaies, ces actifs numériques qui s'imposent peu à peu dans les stratégies patrimoniales ? Entre volatilité et encadrement renforcé, vous trouverez ici les clés de lecture de votre notaire pour ceux qui naviguent entre blockchain et fiscalité.

Enfin, pour accompagner toutes ces démarches, le notaire reste un acteur clé. Saviez-vous qu'un acte authentique suit un parcours bien plus complexe qu'il n'y paraît ? Nous vous invitons à découvrir les coulisses de ce processus, de l'ouverture du dossier à la signature, pour mieux comprendre la sécurité juridique qu'il garantit.

Transmission, innovation, réglementation : restez informés, et n'hésitez pas à vous faire accompagner dans vos décisions.

Notarialement vôtre,
L'Equipe 1317 Notaires



L'ARTICLE DU MOIS: LA REFORME DE L'INDIVISION SUCCESSORALE

Le 6 mars 2025, l'Assemblée nationale a adopté en première lecture une proposition de loi destinée à simplifier la sortie de l'indivision successorale. À travers cette réforme, les pouvoirs publics entendent répondre à un double objectif : **faciliter le règlement des successions et contribuer à la résorption des logements vacants**. En effet, dans de nombreux cas, l'indivision successorale constitue un véritable obstacle à la valorisation du patrimoine immobilier.

Découvrez la suite de cet article sur notre site internet : <https://1317.notaires.fr/focus-sur-la-proposition-de-loi-visant-a-simplifier-la-sortie-de-lindivision-successorale/>



FOCUS SUR LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION A TITRE GRATUIT

Bonne nouvelle : une exonération fiscale pour les dons familiaux en 2025 ! 🎉

La loi de finances pour 2025, adoptée le 14 février dernier, introduit une nouvelle mesure avantageuse pour les dons familiaux en argent. Désormais, vous pouvez transmettre jusqu'à 100 000 € par donateur (parents, grands-parents, oncles/tantes sans enfants) et jusqu'à 300 000 € par bénéficiaire sans payer de droits de mutation !

💡 Comment en profiter ?

Les sommes données doivent être utilisées pour :

- 🏠 Acheter un logement neuf (ou en état futur d'achèvement)
- 🔧 Financer des travaux de rénovation énergétique sur la résidence principale

📌 À savoir :

- ✓ Pas besoin d'être primo-accédant
- ✓ Le bien peut être occupé ou loué (hors membres du foyer fiscal)
- ✓ L'achat ou les travaux doivent être réalisés dans un délai de six mois après le don
- ✓ Le bien doit être conservé pendant cinq ans

🚀 Jusqu'à quand ?

Ce dispositif est temporaire : il s'applique aux dons effectués à partir du 16 février 2025 et pourrait prendre fin en 2026. Une évaluation sera menée d'ici septembre 2026 pour décider de sa prolongation.

👉 Un coup de pouce idéal pour aider ses proches à se loger tout en optimisant sa fiscalité !

Besoin d'en savoir plus ? Consultez l'article 71 de la loi de finances 2025 mais surtout votre notaire!



IMMOBILIER ET CRYPTOMONNAIES : VERS UNE REVOLUTION DES TRANSACTIONS ?

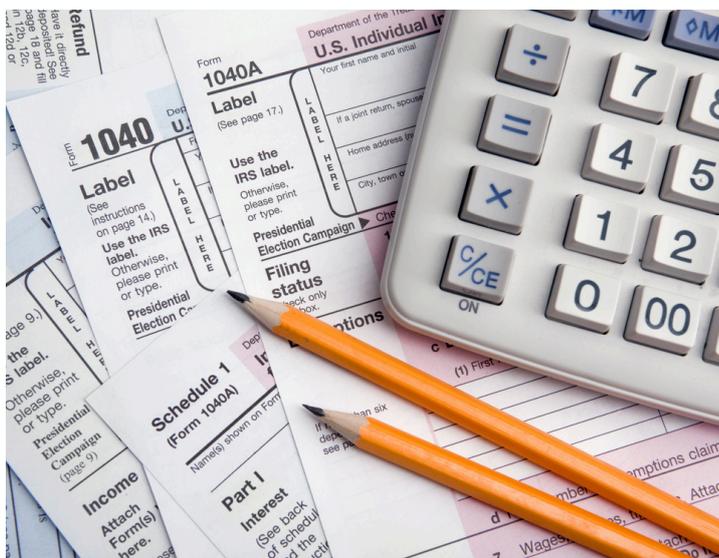
Acheter un bien immobilier avec du Bitcoin ou de l'Ethereum : de plus en plus de vendeurs et d'acheteurs s'intéressent à ces nouvelles « monnaies numériques ».

Face à ce phénomène, on peut légitimement se demander s'il est possible aujourd'hui de payer un prix de vente d'un bien immobilier en France avec l'une de ces cryptomonnaies.

Aujourd'hui, la réponse en droit français est non. Pour des raisons légales : il est nécessaire de régler au moyen d'une monnaie ayant cours légal ; or la possibilité de « battre monnaie » reste à ce jour un pouvoir régalien des Etats alors que les cryptomonnaies relèvent de la sphère privée ; Face à cette obligation, la souplesse de votre notaire peut permettre de contourner l'obstacle en ayant recours à un acte d'échange ou à une dation en paiement établie après l'acte de vente.

Attention, dans ces deux cas à la fiscalité applicable à l'opération et notamment à l'impôt sur la plus-value.

Votre notaire est là pour vous conseiller et vous orienter sur la solution optimale pour mener à bien votre projet.



LA LOI DE FINANCES 2025

La loi de finance 2025 est arrivée avec un peu de retard cette année! Elle contient, toutefois, des changements qui ont une influence importante sur la profession notariale.

En effet, un nouvel abattement a été créé. Il vous a été présenté dans les pages précédentes. Une autre modification notable est relative aux frais d'acte. Effectivement, dans les frais d'acte, il y a la taxe départementale. Elle était dans la plupart des départements fixée à 4,5%. Les départements ont eu la possibilité d'augmenter de 0,5%. Aussi, dans la plupart des départements, le taux est passé à 5% au 1er avril. Seuls les primo-accédants sont exemptés de la hausse. Pour cela, il convient de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années.

Autre point important, dans le calcul de la plus-value des biens vendus qui ont fait l'objet d'une location meublée non-professionnelle. Les éléments de calcul sont désormais modifiés car les amortissements sont réintégrés au calcul. Ce qui augmente la base imposable.

LE SAVIEZ-VOUS?

Le parcours d'un acte chez le notaire

- Le premier contact :
Un projet en tête ? Achat, mariage, testament ? Direction l'accueil de l'étude ! L'hôtesse vous fixe un rendez-vous avec un notaire. C'est là que tout commence !
- La collecte des infos :
Un collaborateur prend le relais pour rassembler tous les documents nécessaires. Carte d'identité, anciens actes, pièces fiscales... Il vous guide, pas de panique !
- La rédaction :
Quand tout est prêt, on sort la plume ! Le collaborateur rédige l'acte, après avoir vérifié chaque détail et obtenu les autorisations nécessaires.
- La lecture :
Place à l'explication : le notaire vous lit l'acte, sans jargon compliqué, pour que vous compreniez tout avant de signer.
- La signature :
Une fois à l'aise, vous signez. Le notaire aussi. L'acte devient officiel !
- L'enregistrement :
En coulisses, le service formalités s'occupe des envois aux administrations. De son côté, la comptabilité gère les paiements.
- La conservation :
L'acte est précieusement archivé au MICEN. Vous repartez avec vos copies, et si besoin, le service archives est là pour vous.

En bref : derrière chaque acte, une équipe au complet veille sur vous, du début à la fin. Le notaire supervise le tout, pour que vous soyez serein à chaque étape !



**13 rue Edouard Branly
91120 PALAISEAU**

**10 rue de la Pépinière
75008 PARIS**

Comité de rédaction :

- Maître Pauline GODARD
- Maître Marie-Céline GERVAIS
- Maître Marine LE GAC