



t r e n t i è m e é d i t i o n

1.Assurance vie

.Sommaire général compléments

Blog de la gestion de patrimoine

2.Placements

3.Immobilier

4.Crédit

5.Impôts

6.Prévoyance

7.Retraite

8.Épargne entreprise

9.Transmission

FRANEL
é d i t i o n s

amaudfranel.com

Vademecum du Patrimoine 2025 Compléments

Sous la direction de Véronique Couturier

FRANEL
é d i t i o n s

LICENCE INDIVIDUELLE

Optimisé pour iPad et iPad mini. Pour une lecture optimale et un meilleur rendu, l'éditeur déconseille la lecture sur une liseuse.

Les informations contenues dans cet ouvrage sont celles connues au 20 février 2025. Elles ne sauraient se substituer à celles délivrées par les organismes officiels compétents, ni aux conseils délivrés par les professionnels.

Conditions générales d'utilisation : les fichiers numériques commandés, leur contenu, sont protégés par le Code de la Propriété Intellectuelle en France et par les législations étrangères régissant les droits d'auteur. À ce titre, les œuvres de l'esprit qui sont ainsi présentées et proposées pour le téléchargement et la lecture sont uniquement destinées à un usage strictement personnel. Toute reproduction, adaptation ou représentation sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et notamment la revente, l'échange, le louage ou le transfert à un tiers, sont absolument interdits. Vous avez par défaut droit à trois téléchargements du fichier Pdf Vademecum du Patrimoine 2025 ; ces téléchargements sont comptabilisés afin d'éviter tout abus. Toute tentative de contournement de ces mesures est passible des sanctions prévues par cette même loi. Plus généralement, toute utilisation hors du cadre défini dans les présentes conditions générales serait assimilable à un acte de contrefaçon, qui expose le client à des poursuites judiciaires, civiles ou pénales dans le cadre des dispositifs législatifs et réglementaires en vigueur.

Amaud Franel Éditions France - 27-29, rue Raffet - 75016 Paris - Tél. : 01 47 79 07 64 - Fax : 01 47 79 07 61 - contact@amaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

.Sommaire général compléments

Blog de la gestion de patrimoine

2. Placements

2.12.A Plan d'épargne populaire (PEP)

- 2.12.1.A Fonctionnement
- 2.12.2.A Fiscalité pendant la vie du PEP
- 2.12.3.A Fiscalité des retraits

2.13 Attribution gratuite d'actions

- 2.13.1 Définition
- 2.13.2 Modalités d'attribution
- 2.13.3 Caractéristiques des titres
- 2.13.4 Régime fiscal et social
 - 2.13.4.1 Le gain d'attribution
 - 2.13.4.2 La plus-value de cession

3. Immobilier

3.3 Investissements locatifs

3.3.1.A Dispositif Pinel/Duflot

3.3.1.5.A Conditions relatives à la location - Plafonds de ressources des locataires (baux conclus ou renouvelés en 2025)

3.3.1.6.A Spécificités outre-mer – Plafonds de ressources

3.3.6.A Dispositif Loc'Abordable

3.3.6.1.A Caractéristiques

3.3.6.2.A Avantage fiscal

3.3.6.3.A Conditions de location

3.3.7.A Dispositifs Scellier

3.3.7.1.A Dispositif Scellier classique

3.3.7.2.A Dispositif Scellier intermédiaire

3.3.7.3.A Dispositif Scellier en ZRR

3.3.7.4.A Dispositif Scellier outre-mer

3.3.8.A Dispositif "Borloo ancien"

3.3.8.1.A Caractéristiques

3.3.8.2.A Avantage fiscal

3.3.8.3.A Conditions de location

3.3.8.4.A Plafonds mensuels des loyers / m² en 2025

3.3.8.5.A Plafonds annuels de ressources du locataire

3.3.9.A Dispositif Borloo neuf ou "populaire"

3.3.9.1.A Caractéristiques

3.3.9.2.A Avantage fiscal

3.3.9.3.A Conditions de location

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

..Sommaire général compléments

PEP - Fonctionnement

2. PLACEMENTS

2.12.A Plan d'épargne populaire (PEP)

Code monétaire et financier – Art. L 221-18 à L 221-23 – Art. R 221-65 à R 221-74.

Souscription close depuis le 25/09/2003.

2.12.1.A Fonctionnement

Souscription close depuis le 25/09/2003.

Les PEP ouverts avant cette date peuvent être conservés sans limitation de durée et alimentés tant que le plafond n'est pas atteint.

Plafond des versements : 92 000 € (hors intérêts).

Il est possible de transférer un PEP d'un établissement financier à un autre ou vers une compagnie d'assurance. Cette opération ne remet pas en cause l'antériorité fiscale du contrat. Cependant, aucune clause ne doit en modifier la nature.

Le titulaire peut effectuer des retraits partiels : le plan continue de fonctionner normalement mais il n'est plus possible de faire de nouveaux versements.

Blog de la gestion de patrimoine

PEP - Fiscalité

2.12.2.A Fiscalité pendant la vie du PEP

Les produits réalisés sont soumis aux prélèvements sociaux par voie de retenue à la source lors du versement annuel des intérêts (hors PEP assurance multisupports).

2.12.3.A Fiscalité des retraits

Imposition à l'IR : tous les PEP en cours à ce jour sont exonérés d'IR, leur durée étant supérieure à 8 ans.

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX		
Revenus acquis		Taux des prélèvements
Sortie en capital	Du 01/01/2005 au 31/12/2008	11 %
	Du 01/01/2009 au 31/12/2010	12,1 %
	Du 01/01/2011 au 30/09/2011	12,3 %
	Du 01/10/2011 au 30/06/2012	13,5 %
	Du 01/07/2012 au 31/12/2017	15,5 %
	À compter du 01/01/2018	17,2 %
Sortie en rente viagère		17,2 %

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

.Sommaire général compléments

Attribution gratuite d'actions – Définition

2.13 Attribution gratuite d'actions

Article L. 225-197-1 du Code du commerce.

2.13.1 Définition

L'attribution gratuite d'actions (AGA) est un dispositif qui permet aux sociétés par actions d'attribuer gratuitement des actions de leur société à ses salariés et dirigeants.

Sociétés concernées : sociétés par actions, cotées ou non, telles que les sociétés anonymes (SA), les sociétés par actions simplifiées (SAS), les sociétés en commandite par actions (SCA).

Bénéficiaires :

- ensemble ou certaines catégories du personnel ;
- les mandataires sociaux, personnes physiques ayant des fonctions de direction ; sont exclus les administrateurs ou membres du conseil de surveillance.

Blog de la gestion de patrimoine

Attribution gratuite d'actions – Attribution

2.13.2 Modalités d'attribution

L'attribution est autorisée par décision de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE).

- La société ne peut attribuer plus de 15 % de son capital social en actions gratuites, 40 % si le dispositif concerne l'ensemble de ses salariés (1). L'écart entre le nombre d'actions distribuées à chaque salarié doit être compris entre 1 à 5.
- Les salariés ou mandataires sociaux détenant déjà plus de 10 % du capital social ne peuvent recevoir de nouvelles actions gratuites ; de même que l'attribution ne peut avoir pour effet de porter à plus de 10 % le capital social déjà détenu par ces personnes. Pour l'application de ce plafond individuel de 10 %, seuls les titres de la société détenus moins de 7 ans par salarié sont pris en compte⁽¹⁾.
- L'attribution peut être conditionnée à la présence dans l'entreprise, à la performance, etc. Cependant, aucune contrepartie financière ne peut être exigée.
- Des conditions spécifiques sont appliquées aux mandataires sociaux des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé (mise en place ou amélioration de dispositifs d'épargne salariale ou d'actionnariat salarié, pour l'ensemble des salariés et pour 90 % minimum des salariés de ses filiales).

(1) Art. 17 – Loi sur le partage de la valeur n° 2023-1107 du 29/11/2023.

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

.Sommaire général compléments

Attribution gratuite d'actions - Caractéristiques des titres

2.13.3 Caractéristiques des titres

- Les actions peuvent être existantes ou à émettre.
- Leur rendement doit être aléatoire.
- Les actions sont indisponibles pendant une période de 4 ou 2 ans, selon la date d'attribution du plan.

	ACTIONS ATTRIBUÉES	
	Avant le 08/08/2015	A compter du 08/08/2015
Période d'acquisition	– 2 ans minimum	– 1 an minimum
Période de conservation obligatoire	– 2 ans minimum, – Durée réduite ou supprimée pour les actions attribuées entre le 01/01/2007 et le 07/08/2015 et dont la période d'acquisition ≥ 4 ans	– Pas de minimum
Période d'indisponibilité totale de :	– 4 ans minimum	– 2 ans minimum

Blog de la gestion de patrimoine

Attribution gratuite d'actions - Caractéristiques des titres

Période d'acquisition :

- les bénéficiaires deviennent propriétaires des titres à l'échéance de cette période ; ce délai permet aux bénéficiaires de remplir les conditions d'attribution fixées par l'AGE ;
- elle peut être allongée par décision de l'AGE ;
- elle peut être réduite en cas de décès ou d'invalidité classée en 2^e et 3^e catégorie du code de la SS du bénéficiaire.

Période de conservation :

- Les bénéficiaires doivent conserver les actions attribuées pendant une période minimum, au-delà du délai d'attribution.
- **Pour les actions attribuées à compter du 08/08/2015**, l'AGE n'est plus obligée de définir une période de conservation minimum mais la durée d'indisponibilité totale ne peut être inférieure à 2 ans. Les actions sont librement cessibles en cas de décès ou d'invalidité classée en 2^e et 3^e catégorie du Code de la SS du bénéficiaire.

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com

..Sommaire général compléments

Attribution gratuite d'actions - Régime fiscal, et social

2.13.4 Régime fiscal et social

Deux types de gains sont susceptibles d'être imposés : le gain d'attribution et la PV de cession.

2.13.4.1 Le gain d'attribution

Il correspond à la valeur des actions à la date de leur acquisition définitive. Il est imposable au titre de l'année de la cession, de la conversion au porteur ou de la mise en location des actions.

Le mode d'imposition dépend de la date d'attribution.

ACTIONS ATTRIBUÉES	IMPOSITION FISCALE	CONTRIBUTIONS SOCIALES
Avant le 28/09/2012	– Imposition forfaitaire : 30 % ou option au barème progressif de l'IR sans abattement	– PS : 17,20 % – Contribution salariale : 10 %
Entre le 28/09/2012 et le 07/08/2015	– Barème progressif de l'IR sans abattement	– PS : 17,20 % – Contribution salariale : 10 %
Entre le 08/08/2015 et le 30/12/2016	– Barème progressif de l'IR avec abattement pour durée de détention ou abattement fixe dirigeant de 500 000 €	– PS : 17,2 % – Suppression de la contribution salariale
Entre le 31/12/2016 et le 31/12/2017	Fraction annuelle du gain ≤ 300 000 € : – Barème progressif de l'IR avec abattement pour durée de détention ou abattement fixe dirigeant de 500 000 € Fraction > 300 000 € : – Barème progressif de l'IR sans abattement	Fraction annuelle du gain ≤ 300 000 € : – PS : 17,20 % Fraction > 300 000 € : – PS : 9,7 % – Contribution salariale : 10 %

Blog de la gestion de patrimoine

Attribution gratuite d'actions - Régime fiscal, et social

ACTIONS ATTRIBUÉES	IMPOSITION FISCALE	CONTRIBUTIONS SOCIALES
À compter du 01/01/2028	Fraction annuelle du gain ≤ 300 000 € : – Barème progressif de l'IR avec abattement de 50 % ou abattement fixe dirigeant de 500 000 €, et pour le surplus, abattement de 50 % Fraction > 300 000 € : – Barème progressif de l'IR sans abattement	Fraction annuelle du gain ≤ 300 000 € : – PS : 17,20 % Fraction > 300 000 € : – PS : 9,7 % – Contribution salariale : 10 %

2.13.4.2 La plus-value de cession

C'est la différence entre le prix de cession des actions gratuites et leur valeur réelle au jour de leur acquisition effective. Le cas échéant, les moins-values s'imputent sur les PV, si elles sont de même nature et subies au titre de la même année

Imposition de la PV de cession

L'article 93 de la loi de finances pour 2025 n° 2025-127 du 14/02/2025 a instauré un nouveau régime d'imposition pour les plus-values de cession de titres, applicable du 16/02/2025 au 31/12/2027.

Le montant du gain de cession est imposable dans les limites suivantes :

LIMITES	IMPOSITION
Multiple de performance financière de l'entreprise ⁽¹⁾ ≤ 3	– PV imposées à la flat tax : 12,8 %. Les titres cédés doivent présenter un risque en capital et/ou avoir été détenus depuis au moins 2 ans – PS : 17,20 %
Multiple de performance financière de l'entreprise ⁽¹⁾ > 3	– PV imposable à l'IR, catégorie Traitements et salaires – Contribution salariale libératoire : 10 %

(1) Calcul du seuil de la performance financière de l'entreprise : $P \times (3 \times VR_{sortie} / VR_{entrée} - 1)$
P = valeur à la date d'acquisition / VR sortie = valorisation de l'entreprise à la cession des titres concernés / VR entrée = valorisation de l'entreprise à la date de leur attribution



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

.Sommaire général compléments

Investissements locatifs – Dispositif Pinel-Duflot

3. IMMOBILIER

3.3 Investissements locatifs

3.3.1.A Dispositif Pinel/Duflot

3.3.1.5.A Conditions relatives à la location – Plafonds de ressources des locataires (baux conclus ou renouvelés en 2025)

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES (BAUX CONCLUS OU RENOUEVÉS EN 2025)				
Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €
Personne seule ou couple + 1 pers. à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €
Personne seule ou couple + 2 pers. à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €
Personne seule ou couple + 3 pers. à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €
Personne seule ou couple + 4 pers. à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e pers. à charge	+ 15 335 €	+ 14 039 €	+ 10 273 €	+ 9 243 €

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs – Dispositif Pinel-Duflot

3.3.1.6.A Spécificités outre-mer – Plafonds de ressources

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES (BAUX CONCLUS OU RENOUEVÉS EN 2025)		
Composition du foyer	Dom, St-Martin, St-Pierre et Miquelon	Nouvelle Calédonie, Polynésie française, Wallis et Futuna
Personne seule	32 602 €	34 607 €
Couple	43 539 €	46 213 €
Personne seule ou couple + 1 pers. à charge	52 358 €	55 573 €
Personne seule ou couple + 2 pers. à charge	63 207 €	67 090 €
Personne seule ou couple + 3 pers. à charge	74 354 €	78 921 €
Personne seule ou couple + 4 pers. à charge	83 795 €	88 943 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e pers. à charge	+ 9 354 €	+ 9 928 €

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com

.Sommaire général compléments

Investissements locatifs – Dispositif Loc’Abordable

3.3.6.A Dispositif Loc’Abordable

Art. 46 – Loi n° 2016-1918 ; Art. 23 – Loi n° 2019-1479 ; Art. 67 – Loi n° 2021-1900 du 30/12/2021.

Ce dispositif a été remplacé le 01/02/2017 par le dispositif Loc’Avantages (cf. 3.3.3).

3.3.6.1.A Caractéristiques

Dispositif applicable aux logements neufs ou anciens, loués dans le cadre d’une convention avec l’ANAH enregistrée **au plus tard le 28/02/2022**.

Le bailleur s’engage à louer le logement non meublé à usage de résidence principale pendant toute la durée de la convention avec l’ANAH : 6 ans ou 9 ans si conventionnement avec travaux ; pas de renouvellement possible par période triennale à compter du 01/01/2024.

Bénéficiaires de l’avantage fiscal : personne physique, propriétaire du logement donné en location ; sous condition l’associé, également personne physique, de la société non soumise à l’IS en charge de la location.

Les logements doivent répondre à un niveau de performance énergétique. En sont exclus ceux classés F ou G. Exigences particulières pour les logements situés en outre-mer (CGI annexe 4, art. 01 quater).

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs – Dispositif Loc’Abordable

3.3.6.2.A Avantage fiscal

Déduction spécifique sur le revenu brut foncier selon la localisation du logement et le type de convention.

TAUX	LOCALISATION	CONVENTION EN
15 %	Zone B2	Secteur intermédiaire
50 %		Secteur social et très social
30 %	Zones A bis, A, B1	Secteur intermédiaire
70 %		Secteur social et très social
85 %		Secteur intermédiaire, social ou très social et location confiée à un organisme agréé pour l’hébergement des personnes défavorisées.
50 %	Zone C	Secteur social et très social avec obligation de réaliser des travaux d’amélioration (Art. 162 – Loi ELAN n° 2018-1021).

Plafond du déficit foncier autorisé : 15 300 € ; il est imputable sur le revenu global (cf. 3.2.1.4).

L’avantage fiscal n’est pas cumulable avec un autre dispositif en faveur de l’investissement locatif. Il est compatible avec le régime micro-foncier. Il est pris en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux.

3.3.6.3.A Conditions de location

Le logement ne peut être loué aux descendants, ascendants, membres du foyer fiscal (ni aux associés si le logement appartient à une société).

Les loyers et ressources des locataires ne doivent pas excéder certains plafonds.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025 :

Plafonds de loyer	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Secteur intermédiaire	19,51 €	14,49 €	11,68 €	10,15 €	10,15 €
Secteur social	13,64 €	10,49 €	9,04 €	8,67 €	8,05 €
Secteur très social	10,63 €	8,18 €	7,04 €	6,74 €	6,25 €



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com

.Sommaire général compléments

Investissements locatifs – Dispositif Loc'Aordable

Plafonds de ressources du locataire variables en fonction du type de conventionnement, de la composition du ménage et de la localisation :

SECTEUR INTERMÉDIAIRE (BAUX CONCLUS OU RENOUELÉS EN 2025)				
Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €
Personne seule ou couple + 1 pers. à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €
Personne seule ou couple + 2 pers. à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €
Personne seule ou couple + 3 pers. à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €
Personne seule ou couple + 4 pers. à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e pers. à charge	+ 15 335 €	+ 14 039 €	+ 10 273 €	+ 9 243 €

SECTEUR SOCIAL			
Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Reste du territoire
Personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
Couple	39 885 €	39 885 €	30 984 €
Pers. seule ou couple + 1 personne à charge	52 284 €	47 944 €	37 259 €
Pers. seule ou couple + 2 personnes à charge	62 424 €	57 429 €	44 982 €
Pers. seule ou couple + 3 personnes à charge	74 271 €	67 984 €	52 915 €

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs – Dispositif Loc'Aordable

SECTEUR SOCIAL			
Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Reste du territoire
Pers. seule ou couple + 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

SECTEUR TRÈS SOCIAL			
Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Reste du territoire
Personne seule	14 683 €	14 683 €	12 759 €
Couple	23 931 €	23 931 €	18 591 €
Pers. seule ou couple + 1 personne à charge	31 369 €	28 767 €	22 356 €
Pers. seule ou couple + 2 personnes à charge	34 338 €	31 585 €	24 875 €
Pers. seule ou couple + 3 personnes à charge	40 847 €	37 393 €	29 105 €
Pers. seule ou couple + 4 personnes à charge	45 968 €	42 077 €	32 800 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e	+ 5 121 €	+ 4 686 €	+ 3 657 €



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com

Sommaire général compléments

Investissements locatifs – Dispositifs Scellier

3.3.7.A Dispositifs Scellier

3.3.7.1.A Dispositif Scellier classique

Investissements réalisés jusqu'au 31/12/2012 (ou engagement d'achat enregistré avant le 01/01/2013 et acte authentique passé au plus tard le 31/03/2013 (Art. 83 – Loi n° 2012-1509).

3.3.7.1.1.A Réduction d'impôt

– La réduction d'impôt s'applique sur le prix d'acquisition ou de revient global, dans la limite de 300 000 €.

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS	LOGEMENTS BBC 2005	LOGEMENTS NON BBC
En 2011	22 %	13 %
Entre le 01/01 et 31/03/2012 ⁽¹⁾	22 %	13 %
En 2012	13 %	6 % ⁽²⁾

(1) Dispositif transitoire pour les logements qui ont fait l'objet d'une réservation le 31/12/2011 au plus tard et d'un acte notarié de vente le 31/03/2012 au plus tard. (2) Pour les investissements réalisés en 2012 et dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31/12/2011.

- Elle est imputable sur l'impôt dû, à raison de 1/9^e par an ; l'excédent peut être reporté pendant 6 ans, à condition que le logement soit maintenu à la location pendant lesdites années.
- Elle est soumise au plafonnement global et non cumulable avec d'autres avantages fiscaux pour un même logement.
- L'avantage fiscal est compatible avec le régime micro-foncier.

3.3.7.1.2.A Conditions relatives à la location

- Location nue à usage de résidence principale, de 9 ans minimum avec prolongation possible de 6 ans par période de 3 ans.
- Location possible à un ascendant ou descendant.
- Respect des plafonds de loyer/m².

PLAFONDS DES LOYERS / M ² (BAUX CONCLUS OU RENOUELÉS EN 2025)					
INVESTISSEMENTS RÉALISÉS	ZONE A	ZONE A BIS	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
En 2009 et 2010	26,81 €	—	18,64 €	15,25 €	—
Depuis le 01/01/2011	19,76 €	26,65 €	15,93 €	13,01 €	9,05 €

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs – Dispositifs Scellier

3.3.7.2.A Dispositif Scellier intermédiaire

3.3.7.2.1.A Avantages supplémentaires

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS	RÉDUCTION D'IMPÔT LOGEMENTS BBC 2005	RÉDUCTION D'IMPÔT LOGEMENTS NON BBC
En 2011	32 %	23 %
En 2012	21 %	14 % ⁽¹⁾

(1) Uniquement si la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31/12/2011.

- Abattement de 30 % sur les revenus (déterminés selon les règles du régime réel).
- Réduction d'impôt de 5 % par période triennale, si le logement reste loué dans le secteur intermédiaire après la période d'engagement de 9 ans ; prolongation maximum : 6 ans par période de 3 ans.

3.3.7.2.2.A Conditions spécifiques supplémentaires

- Location à un ascendant ou descendant non autorisée.
- Avantage fiscal non compatible avec le régime micro-foncier.
- Respect des plafonds de loyers/m² et de ressources des locataires selon la composition de la famille et le lieu de la location.

PLAFONDS DE LOYERS / M ² (BAUX CONCLUS OU RENOUELÉS EN 2025)		
Investissements réalisés en	2011 et 2012	2009 et 2010
Zone A	15,81 €	21,45 €
Zone A bis	21,32 €	—
Zone B1	12,74 €	14,91 €
Zone B2	10,41 €	12,20 €
Zone C	7,24 €	—



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com

.Sommaire général compléments

Investissements locatifs – Dispositifs Scellier

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES (BAUX CONCLUS OU RENOUEVÉS EN 2025)				
COMPOSITION DU MÉNAGE	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Personne seule	55 647 €	41 336 €	37 890 €	37 632 €
Couple	83 166 €	60 700 €	55 642 €	50 581 €
Pers. seule ou couple + 1 personne à charge	99 969 €	72 666 €	66 613 €	60 556 €
Pers. seule ou couple + 2 personnes à charge	119 746 €	87 941 €	80 616 €	73 287 €
Pers. seule ou couple + 3 personnes à charge	141 759 €	103 217 €	94 618 €	86 013 €
Pers. seule ou couple + 4 personnes à charge	159 516 €	116 431 €	106 728 €	97 025 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e	+ 17 780 €	+ 13 225 €	+ 12 124 €	+ 11 021 €

Le revenu fiscal de référence est celui de n-2, n étant l'année de signature du bail.

3.3.7.3.A Dispositif Scellier en ZRR

Déduction spécifique de 26 % sur les revenus (déterminés selon les règles du régime réel) si le logement est situé en ZRR.

Avantage non cumulable avec l'abattement de 30 % du dispositif Scellier intermédiaire.

3.3.7.4.A Dispositif Scellier outre-mer

Le dispositif Scellier est étendu aux départements et collectivités d'outre-mer et à Mayotte. La nature des investissements est identique au dispositif Scellier classique. Ce dispositif n'est pas cumulable avec d'autres permettant une réduction d'impôt.

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS	TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT
En 2011	40 %
Entre le 01/01 et 31/03/2012 ⁽¹⁾	29 % ⁽²⁾
En 2012	24 %

(1) Dispositif transitoire pour les logements qui ont fait l'objet d'une réservation le 31/12/2011 au plus tard et d'un acte notarié de vente le 31/03/2012 au plus tard. (2) Pour les investissements réalisés en 2012 et dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31/12/2011.

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs – Dispositifs Scellier

Sous condition du respect des plafonds de loyers/m² et de ressources des locataires selon la composition de la famille et le lieu de la location.

3.3.7.4.1.A Plafonds de loyer / m² et plafonds de ressources

Investissements réalisés à compter du 27/05/2009 pour le secteur intermédiaire.

PLAFONDS DE LOYERS / M ² (BAUX CONCLUS OU RENOUEVÉS EN 2025)		
	Secteur libre	Secteur intermédiaire
DOM - St Barthélemy - St Martin - Mayotte	15,46 €	12,52 €
Polynésie française - Nouvelle Calédonie - St Pierre-et-Miquelon - Wallis-et-Futuna	18,94 €	15,79 €

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES (BAUX CONCLUS OU RENOUEVÉS EN 2025)		
	DOM - ST BARTHÉLEMY - ST MARTIN - MAYOTTE	POLYNÉSIE FRANÇAISE - NOUVELLE CALÉDONIE - ST PIERRE-ET-MIQUELON - WALLIS-ET-FUTUNA
Personne seule	33 713 €	28 264 €
Couple	45 018 €	52 267 €
Pers. seule ou couple + 1 pers. à charge	54 137 €	55 287 €
Pers. seule ou couple + 2 pers. à charge	65 347 €	58 310 €
Pers. seule ou couple + 3 pers. à charge	76 877 €	62 350 €
Pers. seule ou couple + 4 pers. à charge	86 638 €	66 392 €
Majoration par pers. à partir de la 5 ^e	+ 9 672 €	+ 4 247 €



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com

.Sommaire général compléments

Investissements locatifs – Dispositif Borloo ancien

3.3.8.A Dispositif “Borloo ancien”

Ce dispositif concerne les logements conventionnés avec l'ANAH et dont la convention a été réceptionnée le 31/01/2017 au plus tard (Art. 46-II – Loi n° 2016-1918).

3.3.8.1.A Caractéristiques

Dispositif applicable aux logements neufs ou anciens, loués dans le cadre d'une convention avec l'ANAH (Décret n° 2006-1200).

Le bailleur s'engage à louer le logement non meublé à usage de résidence principale pendant toute la durée de la convention avec l'ANAH : 6 ans si conventionnement sans travaux ; 9 ans si conventionnement avec travaux (renouvellement de l'engagement par période de 3 ans).

3.3.8.2.A Avantage fiscal

Déduction spécifique sur le revenu brut foncier de :

- 30 % pour un conventionnement intermédiaire ;
- 60 % pour un conventionnement social ou très social ;
- 70 % si location à un organisme public ou privé, dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire ou social pour les logements situés dans des zones géographiques, se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande, définies par arrêté.

3.3.8.3.A Conditions de location

Le logement doit répondre aux normes de décence. **Les loyers et les ressources du locataire** doivent être inférieurs à certains plafonds (cf. 3.3.7.4 et cf. 3.3.7.5). Possibilité d'opter pour ce régime lors du renouvellement du bail d'un locataire à condition que celui-ci réponde aux conditions de ressources exigées. **Le logement ne peut être loué** aux descendants, ascendants, membres du foyer fiscal (ni aux associés si le logement appartient à une société).

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs – Dispositif Borloo ancien

3.3.8.4.A Plafonds mensuels des loyers / m² en 2025

CONVENTIONS CONCLUES AVANT LE 01/01/2015			
ZONES ⁽¹⁾	A	B	C
SECTEUR INTERMÉDIAIRE	21,44 €	14,01 €	10,16 €

CONVENTIONS CONCLUES DEPUIS LE 01/01/2015				
ZONES ⁽¹⁾	A bis	A	B1	B2
SECTEUR INTERMÉDIAIRE	19,51 €	14,49 €	11,68 €	10,15 €

CONVENTIONS CONCLUES AVANT LE 01/01/2012				
	Secteur social		Secteur très social	
	Normaux	Dérogatoires ⁽¹⁾	Normaux	Dérogatoires ⁽¹⁾
Zone A	7,73 €	11,59 €	7,32 €	10,55 €
Zones B1 et B2	7,03 €	9,56 €	6,82 €	8,18 €
Zone C	6,33 €	7,47 €	6,09 €	6,74 €

CONVENTIONS CONCLUES DEPUIS LE 01/01/2012				
	Secteur social		Secteur très social	
	Normaux	Dérogatoires ⁽¹⁾	Normaux	Dérogatoires ⁽¹⁾
Zone A et A bis	7,68 €	11,48 €	7,28 €	10,48 €
Zones B1 et B2	6,99 €	9,51 €	6,77 €	8,12 €
Zone C	6,25 €	7,40 €	6,05 €	6,70 €

(1) Majoration des plafonds pour les logements de petite taille et ceux dont la superficie des annexes est élevée. Surface maximale prise en compte : 90 m².



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com

.Sommaire général compléments

Investissements locatifs – Dispositif Borloo ancien

3.3.8.5.A Plafonds annuels de ressources du locataire

Le revenu fiscal de référence est celui de n – 2, n étant l'année de signature du bail.

BAUX CONCLUS OU RENOUELÉS EN 2025 – SECTEUR INTERMÉDIAIRE (CONVENTIONS CONCLUES À COMPTER DU 01/01/2015)

Composition du ménage	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Pers. seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €
Pers. seule ou couple + 1 pers. à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €
Pers. seule ou couple + 2 pers. à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €
Pers. seule ou couple + 3 pers. à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €
Pers. seule ou couple + 4 pers. à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €
Majoration par pers. à partir de la 5 ^e	+ 15 335 €	+ 14 039 €	+ 10 273 €	+ 9 243 €

BAUX CONCLUS OU RENOUELÉS EN 2025 – SECTEUR SOCIAL

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Reste du territoire
Personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
Couple	39 885 €	39 885 €	30 984 €
Pers. seule ou couple + 1 personne à charge	52 284 €	47 944 €	37 259 €
Pers. seule ou couple + 2 personnes à charge	62 424 €	57 429 €	44 982 €

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs – Dispositif Borloo ancien

BAUX CONCLUS OU RENOUELÉS EN 2025 – SECTEUR SOCIAL

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Reste du territoire
Pers. seule ou couple + 3 personnes à charge	74 271 €	67 984 €	52 915 €
Pers. seule ou couple + 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

BAUX CONCLUS OU RENOUELÉS EN 2025 – SECTEUR TRÈS SOCIAL

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Reste du territoire
Personne seule	14 683 €	14 683 €	12 759 €
Couple	23 931 €	23 931 €	18 591 €
Pers. seule ou couple + 1 personne à charge	31 369 €	28 767 €	22 356 €
Pers. seule ou couple + 2 personnes à charge	34 338 €	31 585 €	24 875 €
Pers. seule ou couple + 3 personnes à charge	40 847 €	37 393 €	29 105 €
Pers. seule ou couple + 4 personnes à charge	45 968 €	42 077 €	32 800 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^e	+ 5 121 €	+ 4 686 €	+ 3 657 €



Vademecum du Patrimoine 2025 30^e édition

1. Assurance vie

2. Placements

3. Immobilier

4. Crédit

5. Impôts

6. Prévoyance

7. Retraite

8. Épargne entreprise

9. Transmission

FRANEL
éditions

arnaudfranel.com

.Sommaire général compléments

Investissements locatifs – Dispositif Borloo neuf

3.3.9.A Dispositif Borloo neuf ou “populaire”

3.3.9.1.A Caractéristiques

- Dispositif applicable aux logements neufs ou réhabilités, ou locaux transformés en logements, acquis entre le 01/01/06 et le 31/12/09 (Art. 31 – Loi n° 2008-1443).
- Pour les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire (demande de permis de construire déposée au plus tard le 01/01/2010), l'avantage fiscal est réservé aux logements respectant les caractéristiques thermiques et performances énergétiques conformes aux normes en vigueur (Art. 104 – Loi n° 2008-1425).
- Pour l'application de ce dispositif, le contribuable doit opter expressément pour ce régime.

3.3.9.2.A Avantage fiscal

- Déduction spécifique de 30 % des revenus bruts fonciers applicable pendant toute la durée de l'engagement de location.
- Déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement de 6 % du prix du logement pendant les 7 premières années puis 4 % les 2 années suivantes ; prolongation possible de 6 ans maximum, par période de 3 ans, au taux de 2,5 %.
- Plafond annuel d'imputation du déficit foncier sur le revenu global : 10 700 €.
- Avantage fiscal soumis au plafonnement global.

3.3.9.3.A Conditions de location

- **Location nue**, à usage de résidence principale, de 9 ans minimum.
- **Respect des plafonds de loyers par m².**

Zones	Plafonds de loyer/m ² (baux conclus ou renouvelés en 2025)
Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et le Genevois français	21,45 €
Zone B1 : agglomérations de + 250 000 habitants de la grande couronne autour de Paris, certaines agglomérations chères, pourtour de la Côte d'Azur, DOM, Corse	14,91 €
Zone B2 : autres agglomérations de + de 50 000 habitants, autres zones littorales ou frontalières chères, limites de l'Île de France	12,20 €
Zone C : reste du territoire	8,93 €

Blog de la gestion de patrimoine

Investissements locatifs – Dispositif Borloo neuf

– Ressources du locataire plafonnées :

PLAFONDS DE RESSOURCES (BAUX CONCLUS OU RENOUEVÉS EN 2025)				
Composition du ménage	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	55 647 €	41 336 €	37 890 €	37 632 €
Couple	83 166 €	60 700 €	55 642 €	50 581 €
Pers. seule ou couple + 1 personne à charge	99 969 €	72 666 €	66 613 €	60 556 €
Pers. seule ou couple + 2 personnes à charge	119 746 €	87 941 €	80 616 €	73 287 €
Pers. seule ou couple + 3 personnes à charge	141 759 €	103 217 €	94 618 €	86 013 €
Pers. seule ou couple + 4 personnes à charge	159 516 €	116 431 €	106 728 €	97 025 €
Majoration par à partir de la 5 ^e	+ 17 780 €	+ 13 225 €	+ 12 124 €	+ 11 021 €

Le revenu fiscal de référence est celui de n-2, n étant l'année de signature du bail.

- Le logement ne peut être loué à un ascendant, descendant ou membre du foyer fiscal du bailleur (ni à l'un des associés ou membre du foyer fiscal, ascendant, descendant d'un associé si le logement appartient à une société). Si le logement est mis à la disposition d'une de ces personnes, l'avantage fiscal est suspendu.
- La location aux personnes désignées ci-dessus ne peut intervenir qu'après 3 ans au moins de location dans les conditions du dispositif.
- Cette période de mise à disposition du logement ne peut excéder 9 ans et n'est pas prise en compte pour apprécier la durée de location minimum obligatoire.
- Au terme de la période de mise à disposition, le bailleur doit remettre son bien en location dans les conditions prévues pour bénéficier de l'avantage fiscal. À défaut, les avantages fiscaux initialement accordés seront remis en cause.