

# GIO

*le notaire proche de vous*

## CAMPUS DU GIO

La force de dix  
études notariales.



### ACTUALITÉS

Restez informés ! Afin de mieux comprendre les implications juridiques pour vos projets et de vous aider à prendre les meilleures décisions pour protéger vos intérêts.



### L'ÉTUDE

Au plus près de notre équipe et de nos valeurs, retrouvez les moments forts de la vie de l'étude.



### LE GIO

On vous présente le Groupement Inter-Offices, un groupement de dix études notariales réparties sur l'ensemble du territoire français.





## Locations Airbnb : une fiscalité moins attractive en 2025

Si vous avez tout misé sur Airbnb pour rentabiliser vos locations, il va falloir revoir vos calculs sur la base de la nouvelle fiscalité, moins avantageuse, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### Le point sur ce qu'il faut savoir.

En 2024, le feuilletton de la fiscalité des locations touristiques meublées avait fini par faire tourner la tête des experts. Abattement sur le montant des loyers de 30 % ou 50 %, le seuil variable... La bataille entre le législateur et le Conseil d'État a semblé sans fin. Mais depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la situation est enfin clarifiée, au détriment des propriétaires mais avec l'objectif de favoriser la location d'habitation classique.

### Nouvelle fiscalité pour les loyers perçus en 2025

Pour les loyers perçus en 2025 qui seront déclarés en 2026, les propriétaires de meublés de tourisme non classés bénéficient d'un abattement de 30 % (contre 50 % jusqu'ici) jusqu'à un seuil de 15 000 € (contre 77 000 € en 2024).

Pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes, le seuil de chiffre d'affaires est fixé à 77 700 € avec un abattement forfaitaire de 50 %. En nette baisse par rapport à 2024, où le seuil était de 188 700 € et le taux d'abattement de 71 %.

#### ► Généralisation de la procédure d'enregistrement

Autre nouveauté issue de cette même loi du 19 novembre 2024, l'obligation d'enregistrement en mairie est étendue à toutes les locations, qu'elles concernent des résidences principales ou secondaires. L'enregistrement s'effectuera également par téléservice national, mis en place à cette même date.

#### ► Instauration de quotas d'autorisations temporaires

Depuis le 21 novembre 2024, les communes de plus de 200 000 habitants peuvent désormais mettre en place des autorisations temporaires de changement d'usage uniquement pour certaines parties de leur territoire. L'autorisation ne pourra être délivrée que si elle s'accompagne d'une mesure de compensation.

### Réduction du nombre maximal de nuitées des résidences principales

Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2025, les particuliers qui désiraient louer leur résidence principale ne pouvaient procéder que dans la limite de 120 jours par an.

Ce plafond peut être désormais abaissé à 90 jours par an dans les communes situées en zone tendue, par délibération du conseil municipal.

Cette possibilité sera offerte à toutes les communes à une date fixée par décret, au plus tard le 20 mai 2026.

### Quelles différences entre ► "meublés classés" et "non classés" ?

La fiscalité des locations touristiques diffère selon que le meublé est classé ou non.

Le classement, géré par Atout France ([classement.atout-france.fr](http://classement.atout-france.fr)), attribue aux hébergements une notation de une à cinq étoiles.

# Les nouveautés du budget 2025

Après de nombreux rebondissements, le budget de la France semble enfin se dessiner. Gros plan sur les principales dispositions susceptibles d'impacter les finances des Français au cours de l'année.

## ■ Cinq grandes mesures

### Extension du prêt à taux zéro (PTZ)

Le prêt à taux zéro, ouvert aux primo-accédants et jusqu'ici limité aux appartements neufs situés en zone tendue, est étendu à l'acquisition de maisons individuelles neuves sur l'ensemble du territoire. Il sera aussi accessible pour l'acquisition de logements anciens avec travaux. L'extension du PTZ deviendra effective deux mois après l'entrée en vigueur de la loi de finances, et s'appliquera jusqu'au 31 décembre 2027.

### Donations : nouvelle exonération fiscale

Une nouvelle exonération fiscale est mise en place pour les donations destinées à financer l'achat, la construction ou la rénovation énergétique d'une résidence principale. L'article 19 de la loi de finances prévoit que « les dons de sommes d'argent consentis par un propriétaire à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, un neveu ou une nièce, sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 100 000 € par un même donateur et un même donataire (celui qui reçoit la donation), et de 300 000 € par donataire ». Attention ! Cet avantage fiscal s'accompagne pour le bénéficiaire de la donation, de l'obligation de conserver le bien au moins cinq ans.

### Transaction immobilière : augmentation des droits de mutation

Les droits de mutation payés par l'acquéreur lors de l'achat d'un bien immobilier, vulgairement appelés « frais de notaire », pourront augmenter de 0,5 % si les départements en décident ainsi. Cette mesure entre en vigueur dès mars 2025. En pratique, la taxe maximale passera de 4,5 % à 5 %. Cette disposition ne s'appliquera pas aux primo-accédants, (sous conditions), à savoir ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale dans les deux dernières années.

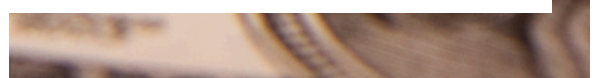
### Création d'une contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR)

Les ménages les plus aisés, c'est-à-dire ceux déclarant un revenu fiscal de 250 000 € pour une personne seule et 400 000 € pour un couple, seront assujettis à une imposition minimale de 20 %. Cette mesure s'appliquera pendant un an.



### Locations meublées : nouveau calcul de la plus-value en cas de revente

Les propriétaires en location meublée non professionnelle (LMNP) peuvent toujours déduire les amortissements de leurs revenus locatifs, mais un changement impacte la revente. Désormais, ces amortissements seront déduits du prix d'achat, augmentant ainsi la plus-value imposable et l'impôt dû. Ce dispositif s'applique aussi aux résidences avec services et exclut les amortissements liés aux travaux (construction, agrandissement, amélioration).





## La vie de l'Étude

### Retour sur le CAMPUS du GIO.

Dix ans plus tard, nous voilà réunis à 200. L'aventure du Groupement Inter-Offices (GIO) a commencé modestement, en 2015, autour d'une table. Quelques notaires qui partageaient les mêmes valeurs et une conviction commune : nous serions plus forts en avançant ensemble.

De cette première discussion est née une ambition, celle de créer un groupement d'études notariales capable de mutualiser les compétences, d'échanger les savoir-faire et d'innover collectivement.

Aujourd'hui, le GIO rassemble dix études notariales implantées dans toute la France.

Tous les deux ans, nous nous réunissons pour faire vivre cette dynamique, renforcer nos liens, nous former et préparer l'avenir. Ce sont des moments essentiels pour partager nos expériences, questionner nos pratiques et imaginer ensemble les évolutions de notre métier.

Le jeudi 6 mars 2025, c'était la 2ème édition du CAMPUS du GIO, une journée plus que réussie !

200 notaires et collaborateurs réunis à Paris, 18 formations en immobilier, droit de la famille, management, stratégie d'entreprise, intelligence artificielle, formalités, comptabilité, droit rural, informatique, ingénierie patrimoniale.

Le GIO, c'est avant tout une histoire humaine, née d'une simple conversation et dix ans plus tard, elle continue de grandir et de nous porter.

Nous sommes heureux de faire partie de cette dynamique et de contribuer, à notre échelle, à un notariat toujours plus connecté et innovant.

**GIO**

**35** Notaires associés

**231** Collaborateurs

**15** Villes

## GIO, les notaires de demain :

Le GIO regroupe **16 Études notariales multi-compétentes** certifiées ISO ou en cours de certification. Cette alliance est née dans l'optique de proposer une offre de services homogène, de grande qualité et la plus large possible.

Acteurs de proximité, la **relation-client** se situe au cœur de nos préoccupations.

Nos Offices, localisés en Île-de-France et en régions vous accompagnent dans tous vos projets de vie.



Proximité



Performance



Flexibilité

