PANORAMA DES DISPOSITIFS FISCAUX IMMOBILIERS 2022

Rappel des dispositions en vigueur pour les investissements locatifs

Régime d'investissement	Type de location	Type d'immobilier	Avantage fiscal	Loyers plafonnés / conditions de ressources	Engagement de location
Loi Pinel	Nue	Neuf (le plus fréquent) et ancien	12 %, 18 % ou 21 % en fonction de l'engagement de location	Plafond dépend de la composition du foyer fiscal et de la zone géographique. Le plafond du loyer dépend aussi de la zone géographique	6, 9 ou 12 ans
Loi Denormandie	Nue	Ancien	12 %, 18 % ou 21 % en fonction de l'engagement de location	Même mécanisme que le dispositif Pinel mais avec des plafonds différents	6, 9 ou 12 ans
Loi Censi-Bouvard	Meublé	Neuf ou achevé depuis moins de 15 ans	11 % de réduction d'impôt	Pas de plafond de loyer ou de condition de ressources	9 ans
Loi Malraux	Nue	Ancien	22 % ou 30 % en fonction du lieu de situation de l'immeuble	Pas de plafond de loyer ou de condition de ressources	9 ans
Loi Cosse	Nue	Neuf ou ancien	Jusqu'à 85 % de déduction des revenus locatifs nus	Cela dépend de la convention (intermédiaire, social et très social)	Durée de la convention
Déficit foncier	Nue	Neuf ou ancien	Déduction d'impôt en fonction du montant des travaux engagés	Aucun	Aucun

NB CONSEIL – Gestion de Patrimoine
256 rue des Grandes Terres - 74330 EPAGNY
Tel 06 81 50 97 69 - contact@nbconseil.net

NB CONSEIL Gestion de Patrimoine – Annecy
Tel 06 81 50 97 69 - contact@nbconseil.net

LOI PINEL 2022

Nature : Réduction d'impôt
Durée de l'avantage : 6 à 12 ans

La loi est prolongée jusqu'au 31/12/2024.

Dispositif
Les particuliers qui achètent un logement destiné à la location à usage d'habitation principale peuvent réduire de leurs impôts une fraction du prix de revient.

Logements concernés
Attention depuis le 1er janvier 2021 la réduction concerne uniquement les logements situés dans un immeuble collectif. Elle ne concerne plus le logement individuel et pavillonnaire.
Tout logement neuf ou réhabilité dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation.

Le Zonage Pinel concerne A, Abis et B1.
Expérimentation en Bretagne du 01/07/2020 au 30/09/2021 sur des zones spécifiques définies par le préfet de la région

Avantage fiscal
Réduction d'impôt de 2% par an (soit 12% sur 6 ans et 18% sur 9 ans) puis 1% sur les 3 années suivantes soit 21% sur 12 ans.
Attention, baisse progressive du taux de la réduction pour les années 2023 et 2024 : sur 6 ans, le taux passe de 12% actuellement à 10,5% en 2023 puis 9% en 2024.
Possibilité de louer à un ascendant ou un descendant
Prix de revient est plafonné à 300 000 € et limité à 2 logements par an
Plafonnement unique quelle que soit la zone géographique de 5 500 € par m2 habitable
Ce dispositif entre dans le plafonnement global des niches fiscales à 10 000 €
La fraction de la réduction d'impôt excédant l'IR dû ne peut être imputée sur les années suivantes

Obligations
Engagement de louer nu pour 6, 9 ou 12 ans dans les 12 mois suivant l'achèvement ou l'achat
Le logement doit être achevé dans les 30 mois de la date de la signature authentique.
Le locataire doit en faire sa résidence principale
Acquisition possible dans le cadre d'une SCI soumise à l'IR, mais le démembrement est interdit

Les plafonds de loyer (hors charges) au m2 ne doivent pas dépasser :

Abis	17.55 €/m2
A	13.04 €/m2
B1	10.51 €/m2

Calcul de la superficie dans la détermination du plafond de loyer : ces plafonds doivent être multipliés par un coefficient pour obtenir le plafond final.
Le coefficient multiplicateur est 0,7 + 19 / Surface. Il ne peut excéder 1,2.
La superficie comprend la surface habitable majorée de la moitié de celles des annexes dans la limite de 8m2 par logement, à l'exclusion des emplacements destinés au stationnement des véhicules (box, garages, parkings)

Respecter enfin les plafonds de ressource du locataire (revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'avant dernière année précédent celle de la signature du contrat de location. Ces plafonds sont révisés chaque année au 1er janvier selon la variation de l'IRL

NB CONSEIL **Gestion de Patrimoine - Annecy**
Tel 06 81 50 97 69 - contact@nbconseil.net

LOI PINEL OUTRE MER 2022

Nature : Réduction d'impôt
Durée de l'avantage : 6 à 12 ans

La loi est prolongée jusqu'au 31/12/2024.

Dispositif
Les particuliers qui achètent un logement destiné à la location à usage d'habitation principale peuvent réduire de leurs impôts une fraction du prix de revient.

Logements concernés
Tout logement neuf ou réhabilité dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation.

Les départements et territoires concernés : Martinique, Guadeloupe, Réunion, Guyane, Mayotte ainsi que Saint-Barthélemy, Saint Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle Calédonie, Polynésie française et les îles Wallis et Futuna

Avantage fiscal
Réduction d'impôt de 23% sur 6 ans, 29% sur 9 ans ou 32% sur 12 ans
Attention, ils seront réduits 2023 et 2024 sauf si le programme affiche des caractéristiques écologiques renforcées ou s'il se situe dans un Quartier prioritaire de la politique de la Ville.

Possibilité de louer à un ascendant ou un descendant
Prix de revient plafonné à 300 000 € annuel et limité à 2 logements par an
Plafonnement unique quelle que soit la zone géographique de 5 500 € par m2 habitable
Ce dispositif entre dans le plafonnement global des niches fiscales à 10 000 € **+ 8 000 €**
La fraction de la réduction d'impôt excédant l'IR est reportable 6 ans.

Obligations
Engagement de louer nu pour 6, 9 ou 12 ans dans les 12 mois suivant l'achèvement ou l'achat
Le logement doit être achevé dans les 30 mois après la Date de la Signature de l'Acte Authentique
Le locataire doit en faire sa résidence principale
Acquisition possible dans le cadre d'une SCI soumise à l'IR mais le démembrement est interdit

Les plafonds de loyer (hors charges) au m2 ne doivent pas dépasser :
- 10.48 € : Guadeloupe, Guyanne, Martinique, Réunion, Saint Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon
- 12,81 € : Nouvelle-Calédonie, Polynésie Française, îles Wallis-et-Futuna

Ces plafonds de loyers dépendent de la taille du logement avec le Coefficient Multiplicateur de 0,7 + (19 / Surface). Le résultat ne peut excéder 1,2.

Les plafonds de ressource du locataire s'entendent de revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'avant dernière année précédent celle de la signature du contrat de location. Ces plafonds sont révisés chaque année au 1er janvier selon la variation de l'IRL (tableau complet sur demande)

NB CONSEIL Gestion de Patrimoine - Annecy
Tel 06 81 50 97 69 - contact@nbconseil.net

LOI MALRAUX 2022

Nature : Crédit d'impôt lié aux travaux
Durée de l'avantage : 9 ans

La loi est prolongée jusqu'au 31/12/2022

Dispositif
Instauré en 1962, le régime a été modifié le 1er janvier 2009 avec la mise en place d'un crédit d'impôt se substituant à l'ancien régime (imputation des dépenses sur le revenu global)

Avantage fiscal

Charges de propriété, démolition et travaux ouvrent droit au crédit d'impôt :
- 30 % pour les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) faisant l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé.
- 22% pour les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) couvert par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) approuvé.
- 22 % pour les Opérations de Restauration d'immeuble déclarées d'utilité publique (Code de l'urbanisme : L.313-4).

La Loi de Finances a confirmé la réduction d'impôt de 30 % applicable pour les investissements Malraux et le Plafond unique de 400 000 € sur une durée de 4 ans (soit une réduction d'impôt maximum de 120 000 €).

En cas de dépassement de l'impôt dû, l'excédent de réduction d'impôt est reportable 3 ans

Le déficit foncier lié aux autres charges (locaux affectés à un usage autre que logement), à l'exception des intérêts d'emprunt et des frais accessoires à l'emprunt, restent déductibles des revenus fonciers des 10 années suivantes.

Obligations

La réduction est conditionnée à l'engagement de restaurer l'ensemble de l'immeuble et d'en louer les logements.

Les travaux doivent être déclarés d'utilité publique et l'initiative de l'opération doit être prise par une personne ou ensemble de propriétaires regroupés au sein d'une association foncière urbaine.

L'acquisition en SCI à l'IR ou en indivision est possible, mais le démembrement interdit.

Le bien devra être loué nu dans les 12 mois qui suivent la fin des travaux à un locataire (interdit à un membre du foyer fiscal) pour sa résidence principale, sans conditions de plafond de loyer ni de ressource du locataire, pendant 9 ans minimum.

La Défiscalisation Malraux est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant eux aussi également d'avantages fiscaux telles les Défiscalisations PINEL, BOUVARD...

N'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales.

NB CONSEIL Gestion de Patrimoine - Annecy
Tel 06 81 50 97 69 - contact@nbconseil.net

MONUMENTS HISTORIQUES 2022

Nature : Imputation des déficits sur revenu global
Durée de l'avantage : 15 ans

Dispositif

Institué en 1913, il échappe au plafonnement des niches fiscales de 10 000 € et aux droits de succession.

Ce régime est dédié aux propriétaires d'immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques qui entreprennent des travaux de rénovation.

Avantage fiscal

Déduction d'impôt de 100% des travaux de restauration sur les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

Si le bien ne génère aucune recette, les charges sont déductibles du revenu global : 100% si l'immeuble est ouvert à la visite au moins 50 jours par an, 50% dans le cas contraire

Si le bien est occupé et génère des recettes :

- Les charges foncières qui se rapportent à la partie dont jouit le propriétaire sont imputables en totalité sur le revenu global
- Les autres charges entrent dans le revenu foncier. En cas de déficit, il vient s'imputer sans limitation sur le revenu foncier

Si le bien n'est pas occupé et génère des recettes, les charges foncières s'imputent sur les revenus fonciers, et, au delà, sans limitation, sur le revenu global, si le bien est loué.
S'il n'est pas loué mais génère des recettes (visites), elles sont soumises au régime de droit commun après déduction des charges.

Aucun engagement de location (on peut en faire un usage personnel) aucun plafond de loyers ni de ressources du locataire.

Possibilité de louer à ses enfants, de démembrer, d'acheter en indivision ou en SCI familiale.

Exonération des droits de succession possible même si l'héritier n'appartient pas à la famille du détenteur, sous réserve d'une convention signée avec le ministère de la culture.

Cumul possible avec d'autres investissements bénéficiant d'avantages fiscaux PINEL, BOUVARD…

Obligations

Le bien doit être répertorié comme monument historique

A partir du moment où le bien est inscrit comme tel, il est sous étroite surveillance du ministère de la culture et les travaux ne peuvent s'effectuer qu'après autorisation et sous contrôle

Durée de conservation : 15 ans à compter de son acquisition

NB CONSEIL Gestion de Patrimoine - Annecy
Tel 06 81 50 97 69 - contact@nbconseil.net

LOCATION MEUBLEE (LMP-LMNP) 2022

Nature : Régime classique des BIC (Bénéfices Industriels et commerciaux)
Durée de l'avantage : illimité

Dispositif

Le propriétaire met en location des logements meublés, tels que :

- les chambres meublées
- une partie de la résidence principale
- les locations saisonnières
- les chambres d'hôtes et gîtes ruraux
- logements en résidences de tourisme, séniors, médicalisées, pour étudiants

Peu importe que le bien soit neuf ou ancien. Mais il doit comporter des objets mobiliers en nombre Raisonnable pour être habitable sans avoir à rajouter quelque meuble que ce soit

Cette activité peut être exercée par une société de personnes (EURL, SARL de Famille non soumise sur option à l'impôt sur les sociétés) ainsi que par les sociétés soumises à l'impôt société (SA, SARL de droit commun, etc…), et même en SCI mais cette dernière sera obligatoirement imposée à l'IS

Avantage fiscal

Les revenus et les charges entrent dans la catégorie des BIC.
Si gestion par bail commercial, le régime de la TVA s'applique (remboursement de la TVA grevant le prix l'acquisition)
Amortissement du bien sur un mode linéaire (en moyenne 30 ans pour l'immobilier, 5 à 15 ans pour le mobilier), ce qui a pour effet d'annuler le bénéfice et rendre ainsi l'activité non imposable durant de longues années
L'amortissement ne peut créer lui-même un déficit mais reportable indéfiniment (sauf en LMP)

CARACTERISIQUES DU LMP

- Recettes locative brutes annuelles > 23 000 €
- Ces recettes BIC doivent être supérieures (50%) des autres revenus du foyer fiscal

Avantages fiscaux :

- Imputation des déficits d'exploitation sur le revenu global
- Exonération des plus-values de cession dès lors que les recettes brutes locatives n'excèdent pas 250 000 € la dernière année d'exploitation, et après +5 ans d'exploitation
- Exonération de l'IFI sous certaines conditions discutables

CARACTERISTIQUES DU LMNP

Les déficits ne sont pas imputables sur le revenu global (seulement sur les bénéfices provenant des activités non professionnelles de la catégorie des BIC durant les 6 années suivantes)
N'étant pas considérés comme des biens professionnels, ils entrent dans le calcul de l'IFI

LOCATIONS MEUBLEES ET COTISATIONS SOCIALES

La LFSS 2021 prend acte de la suppression de la condition du RCS par la loi de finances pour 2020.
Seront désormais soumis aux cotisations sociales 2 types de loueurs :

- les loueurs ayant le statut professionnel (LMP) au sens fiscal (remplissant 2 conditions : recettes supérieures à 23 000 € et supérieures aux autres revenus pros du foyer fiscal,
- les loueurs saisonniers réalisant plus de 23 000 € de recettes (art. 155, IV, 2, 2° du CGI)

NB CONSEIL Gestion de Patrimoine - Annecy
Tel 06 81 50 97 69 - contact@nbconseil.net

LOI CENSI-BOUVARD 2022

Nature : Réduction d'impôt
Durée de l'avantage : 9 ans et 5 ans pour les résidences de tourisme

La loi est prolongée exceptionnellement jusqu'au 31/12/2022.

Dispositif

Le propriétaire achète un logement meublé neuf ou réhabilité et achevé depuis plus de 15 ans et géré par bail commercial dans le cadre :

- des Résidences Universitaires avec Services pour étudiants
- des Résidences EHPAD
- des Résidences Séniors bénéficiant de "l'Agrément Qualité"

Les résidences de Tourisme sont exclues depuis 2017. Ce secteur dispose d'une réduction d'impôt spécifique créée pour la réhabilitation des Résidences de Tourismes Classées (voir ci-dessous)

Avantage fiscal

Réduction d'impôt de 11 % du montant de l'immobilier plafonné à 300 000 € HT réparti sur 9 ans linéairement (hors mobilier et frais qui sont amortis).

Si le montant de la réduction d'impôt dépasse le montant de l'IR, l'excédent est reportable 6 ans, à condition que le logement soit encore en location l'année de l'utilisation du report de la réserve.

Plusieurs acquisitions possibles la même année

A noter également la récupération en plus la TVA 20% sur l'investissement sous la condition de consentir un bail commercial avec un exploitant.

Obligations

- Location doit prendre effet dans les 12 mois suivant la livraison ou l'achat
- Engagement de conserver ce bien durant 9 ans
- Incompatibilités : statut LMP, détention via une SCI et le démembrement
- Pas de zonage, ni de plafonds de loyers, ni de conditions de ressources du locataire.

NB CONSEIL Gestion de Patrimoine - Annecy
Tel 06 81 50 97 69 - contact@nbconseil.net

INVESTIR EN NUE-PROPRIETE 2022

Nature : Zéro Fiscalité IR et IFI
Durée de l'avantage : jusqu'à 20 ans

Dispositif

Investir en nue-propriété, c'est :

- une économie substantielle sur le prix du bien
- une économie d'impôts sur les revenus fonciers
- une économie d'IFI
- un investissement sécurisé pendant toute la durée de l'usufruit dans le cadre de nos programmes que nous sélectionnons avec soin.

Principe

L'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien moyennant 50 à 60% de sa valeur.

La nue-propriété est assortie d'un usufruit temporaire pouvant aller jusqu'à 20 ans selon les programmes, toujours constitué au profit d'un bailleur institutionnel de premier plan, qui va louer le bien et en percevoir les loyers. Ce dernier va en assurer la maintenance (payer les charges et risques locatifs, effectuer les petites et grosses réparations, supporter les impôts, y compris la taxe foncière, s'engager à remettre en état les parties communes et privatives avant restitution du bien)

Pour plus de sécurité, le syndic est nommé par les nus-propriétaires

Au terme du démembrement, l'investisseur récupère sans frais ni formalité la pleine propriété du bien, en réalisant ainsi une économie de 40 à 50% sur le prix d'achat, et aura réalisé une plus-value de par la revalorisation du bien au cours des années écoulées.

Aucune durée minimale obligatoire de détention : l'investisseur peut revendre sa nue-propriété

Avantage fiscal

Pendant la durée du démembrement, en raison de l'absence de loyers, pas d'imposition au titre des revenus fonciers (donc pas de CSG non plus) De plus, si l'usufruitier est un bailleur social, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers existants (ou reportables 10 ans)

Le bien n'entre pas dans l'assiette de l'IFI.

Par conséquent le prêt contracté pour le financer ne sera pas non plus déductible de l'IFI.
Attention : Dans le cas d'un prêt in finé, le capital restant dû (par hypothèse le capital initialement emprunté) ne peut pas être porté au passif pour son montant total : un amortissement fictif est appliqué.

A l'extinction de l'usufruit, la valeur à retenir sera celle de la valeur globale, l'emprunt restant dû pouvant toujours être déduit.

NB CONSEIL Gestion de Patrimoine - Annecy
Tel 06 81 50 97 69 - contact@nbconseil.net

LOI DENORMANDIE 2022

Nature : Réduction d'impôt
Durée de l'avantage : 6 à 12 ans

Adoptée par le Sénat en décembre 2018, jusqu'au 31/12/2023.

Dispositif
La loi Denormandie est issue de l'extension de la réduction d'impôt Pinel pour favoriser la revitalisation des villes.

Logements concernés
La réduction d'impôt concerne un logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration ou un local transformé en usage d'habitation.
Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération et contribuer à :
- améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30% (20% en habitat collectif)
- ou représenter 2 types de travaux sur un choix de 5. Lesquels sont : Isolation des combles, changement de chaudière, isolation des murs, isolation des fenêtres, changement de production d'eau chaud. Les travaux doivent être réalisés par une entreprise certifiée RGE.

Les zones d'éligibilité sont étendues par rapport au dispositif Pinel. C'est ainsi que certaines zones dites « tendues » définies par le programme Pinel neuf et d'autres « détendues », non accessibles précédemment (B2 et C) sont éligibles au dispositif Denormandie.

Avantage fiscal
Identique à la loi Pinel : Réduction d'impôt de 2% par an (soit 12% sur 6 ans et 18% sur 9 ans) puis 1% sur les 3 années suivantes soit 21% sur 12 ans.
les dépenses sont prises en compte dans la double limite de 300 000 euros par contribuable et de 5 500 euros par mètre carré.
Possibilité de louer à un ascendant ou un descendant
Ce dispositif entre dans le plafonnement global des niches fiscales à 10 000 €
La fraction de la réduction d'impôt excédant l'IR dû <u>ne peut être imputée</u> sur les années suivantes

Obligations
Engagement de louer nu pour 6, 9 ou 12 ans dans les 12 mois suivant l'achèvement ou l'achat
Le logement doit être achevé dans les 30 mois de la date de la signature authentique.
Le locataire doit en faire sa résidence principale
Acquisition possible dans le cadre d'une SCI soumise à l'IR, mais le démembrement est interdit

Les plafonds de loyer (hors charges) au m2 ne doivent pas dépasser :

Abis	17.55 €/m2
A	13.04 €/m2
B1	10.51 €/m2
Autre	9.13 €/m2

Respecter également les plafonds de ressource du locataire (il s'agit du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. Ces plafonds sont révisés chaque année au 1er janvier selon la variation de l'IRL (tableau complet sur demande)

NB CONSEIL Gestion de Patrimoine - Annecy
Tel 06 81 50 97 69 - contact@nbconseil.net

LOI COSSE 2022

Nature : Réduction d'impôt
Durée de l'avantage : 6 ans

Dispositif créé en 2017 puis transformé par la loi du 30/12/2021, à compter du 1er mars 2022 jusqu'au 31/12/2024.

Dispositif
Le dispositif Cosse devait disparaître fin 2022 mais le législateur a décidé de le proroger jusqu'en décembre 2024, dans le cadre du vote de la loi de finances pour 2022. Il a également décidé de transformer la déduction fiscale en réduction d'impôt, pour les conventions enregistrées par l'Anah à partir du 1er mars 2022.

« Louer Abordable » offre un avantage fiscal à condition de louer un logement avec un niveau de loyer abordable.

Logements concernés
Il doit être non meublé
Récent ou ancien avec ou sans travaux
Etre affecté à l'habitation de la résidence principale du locataire
Respecter un niveau de performance énergétique globale fixé par arrêté

Avantage fiscal
Jusqu'au 1er mars 2022 : déduction fiscale évalué en fonction du loyer et de la zone géographique.

A partir du 1er mars 2022 : Le taux de réduction d'impôt sur les loyers bruts perçus seront uniformes sur l'ensemble du territoire :

- 15% pour le logement affecté à la location intermédiaire
- 35% pour le logement affecté à la location sociale

En cas d'intermédiation locative (agence immobilière à vocation sociale ou organisme agréé) les taux sont portés à :

- 20% pour la location intermédiaire
- 40% pour la location sociale
- 65% pour la location très sociale

Obligations
Le logement devra être donné en location dans le cadre d'une convention ANAH en respectant des plafonds de loyer et de ressources du locataire
La durée de la convention est unifiée à 6 ans, avec ou sans travaux (contre 6 et 9 ans auparavant)

Bon à savoir
Le bonus fiscal pourrait compenser la décote de loyer accordée au locataire…Voire constater un revenu locatif net d'impôt supérieur à celui perçu en cas de location hors dispositif Cosse.