

Avril 2022

edito

Ce qui va changer en 2022

Comme chaque début d'année, la nouvelle Loi de finances est venue apporter son lot d'informations concernant le secteur immobilier. C'est notamment le cas des différents dispositifs d'investissement que nous passons en revue dans cette lettre spéciale fiscalité. Vous retrouverez également un rappel sur le PTZ et l'eco PTZ, ainsi qu'un point sur la différence entre patrimoine mobilier et immobilier. Bonne lecture.

EN bref

■ MaPrimeRénov continue sur son élan

MaPrimeRénov profitera d'un budget de 2 milliards d'euros pour 2022. En 2021, elle a connu un grand succès, 800 000 dossiers ayant été engagés, alors que seulement 400 000 étaient prévus.

Cette année, elle financera seulement les logements de plus de 15 ans.

Et depuis le 1^{er} janvier, les aides Habiter mieux Sérénité sont fusionnées avec MaPrimeRénov.



[Fiscalité]

Dispositifs d'investissement immobilier Ce qui change et ce qui ne change pas

Comme chaque année, la nouvelle Loi de finances apporte son lot d'informations concernant les différents dispositifs d'investissement immobilier. Tour d'horizon des nouveautés du millésime 2022.

Dispositif Pinel, la continuité

Le dispositif Pinel est prolongé, à taux égaux, pour l'année 2022. Les réductions d'impôts restent liées à l'achat d'un logement neuf ou en VEFA, situé dans un immeuble collectif*.

Comme l'a annoncé Emmanuelle Wargon, ministre du Logement, les taux liés aux avantages fiscaux seront réduits à partir de 2023. Ils passeront alors à 10,5% pour 6 ans de location, 15% pour 9 et 17,5% pour 12 (versus 12%, 18% et 21%).

Un futur dispositif « Pinel Plus » viendra compenser cette diminution, à condition que les logements respectent des exigences définies par décret*.

* Décret publié au JO du 18 mars 2022

Dispositif Denormandie, encore deux ans

Effectif depuis le 1^{er} janvier 2019, le dispositif Denormandie est prolongé jusqu'au 31 décembre 2023. Successeur pour l'ancien du dispositif Pinel, il a pour but de participer à la rénovation des centres-villes et de favoriser l'offre de logements.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique ou de rénovation doivent représenter au moins 25% du coût global de l'investissement plafonné à 300 000 € et être réalisés par un artisan RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

La consommation d'énergie doit diminuer de 30% après travaux (20% pour les copropriétés) ou améliorer la performance énergétique pour 2 des 5 catégories de travaux prises en compte par le dispositif.

Dispositif Malraux, le statu quo

Le dispositif Malraux joue les prolongations jusqu'à la fin de l'année 2023. Il s'agit toujours de biens situés dans un quartier ancien dégradé ou dans un quartier faisant l'objet d'une convention pluriannuelle liée au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le propriétaire peut alors bénéficier d'une réduction d'impôts de 30% sur le montant des travaux effectués dans le cadre de la restauration du bien, avec un plafond de 100 000 €.

Dispositif Censi-Bouvard, encore jusqu'en 2023

Le dispositif Censi-Bouvard est aussi reconduit jusqu'à fin 2023. Il répond à un investissement en résidence avec services pour séniors, étudiants ou EPHAD, livré neuf ou en VEFA, ou qui a été profondément rénové pour une résidence de plus de 15 ans.

Le logement, d'une valeur maximale de 300 000 €, doit être meublé, loué dans les 12 mois suivant sa livraison. Bénéficiaire du statut de LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel), l'investisseur ne doit encaisser pas des recettes locatives supérieures à 23 000 € par an,



[Fiscalité]

représentant au plus la moitié de ses revenus. Il profite d'une réduction d'impôts d'au maximum 33 000 € sur 9 ans, soit 11% de la valeur de son bien, avec une obligation de louer son logement au moins 9 ans.

Dispositif Cosse

Le dispositif Cosse est reconduit jusqu'à fin 2024. Si un propriétaire loue son bien à un prix inférieur à celui du marché, il se voit accorder de substantielles économies d'impôts qui remplacent la remise forfaitaire appliquée auparavant sur les revenus locatifs.

Avec ce dispositif, surnommé pertinemment « Loué abordable », la remise fiscale peut aller jusqu'à 85% selon la zone où se situe le logement. Pour un loyer de 15% inférieur à ceux du marché, la remise fiscale est de 15%. Elle grimpe ensuite à 35% pour un loyer inférieur à 30%, les remises ne cessant pas d'être ensuite exponentielles. Le logement concerné doit être loué vide, pour une durée de 6 à 9 ans. Il constitue la résidence principale du locataire. Les plafonds de ressources et de loyers applicables sont ceux du dispositif Pinel.

* immeuble qui intègre au moins deux logements, compris dans un seul et même bâtiment, érigé verticalement ou conçu horizontalement

[En bref]

Taxe d'habitation en chute libre

Du côté de la taxe d'habitation, la baisse se poursuit. Les ménages, qui y sont encore soumis bénéficieront d'une réduction de 65% en 2022. En 2023 plus aucun foyer ne paiera sa taxe d'habitation sur sa résidence principale.

Même si vous faites partie des contribuables qui ne payent plus la taxe d'habitation vous recevrez tout de même votre avis qui indique un montant nul.

Votre avis peut comporter le montant de la contribution à l'audiovisuel si vous êtes redevable de cette dernière.

[Patrimoine]

Patrimoine immobilier et mobilier Des définitions qui comptent

Sur le plan légal, le patrimoine se définit comme l'ensemble des droits et des obligations d'une personne physique ou morale, selon les articles 516 et suivants du code civil.

Le patrimoine est constitué de biens immobiliers et mobiliers. Pour les biens immobiliers, entrent dans cette catégorie les logements, les terrains, etc. Le patrimoine immobilier recense aussi l'ensemble des produits financiers possédés qui composent le patrimoine financier.

Le patrimoine mobilier est constitué de l'ensemble des biens caractérisés par le fait qu'ils peuvent être déplacés, et destinés à être conservés plus d'un an.

Au sein des biens mobiliers, il convient de distinguer les biens meubles corporels et les biens meubles incorporels qui eux-mêmes se distinguent en sous-parties.



Directeur de la rédaction

José de Juan MATEO

Rédaction

Luc Charbonnier

Réalisation

SIC

[Propriétaire]

PTZ et Eco-PTZ. Deux changements, un principe identique

Dispositif éligible depuis la loi du 29 décembre 2010, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est prolongé jusqu'au 31 décembre 2023.

Le PTZ permet de contracter un prêt à 0% couvrant jusqu'à 40% du projet immobilier. Le futur acquéreur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale les deux années précédant sa demande, sauf s'il justifie d'une invalidité.

Nouveau plafond pour le PTZ et nouvelle durée pour l'Eco-PTZ

L'attribution du PTZ est liée à un plafond de ressources, variable selon les zones géographiques. En fonction du lieu, du nombre de personnes habitant logement et des revenus de l'emprunteur, les conditions de remboursement sont évolutives avec, par exemple, un différé de remboursement possible de 5 à 15 ans.

Ces conditions changeront partiellement en 2023, avec notamment le montant total des

ressources qui sera apprécié au moment de l'émission de l'offre de prêt.

L'Eco-PTZ connaît quant à lui une évolution notable. Son plafond est augmenté si les travaux génèrent au moins un gain énergétique de 35% et si le logement n'est plus classé passoire énergétique.

- Le plafond passe de 30 000 €, actuellement, à 50 000 €.
- La durée du prêt est également augmentée à 20 ans, contre 15 jusqu'alors.
- Dernier changement notable, il sera possible de cumuler Eco-PTZ et MaPrimeRénov à compter du 1er juillet prochain.



Les biens meubles corporels sont caractérisés par nature, comme les véhicules, ou par anticipation, telles les récoltes.

Les biens meubles incorporels répondent aussi à deux catégories. Les droits mobiliers par objet relèvent de droits sur un objet appartenant à une autre personne, comme l'usufruit sur une œuvre d'art, et aussi de droits sur un bien mobilier, comme une créance financière. Les droits mobiliers par détermination de loi recouvrent quant à eux les droits de propriétés intellectuelles, les parts sociales, les rentes, etc.

Le patrimoine mobilier nécessite la réalisation d'un inventaire précis et la conservation des factures qui lui sont liées. Car si en cas de transfert il n'implique pas des formalités importantes, contrairement à celui d'un patrimoine immobilier qui se fait devant notaire, une imprécision et des inexactitudes sont sources d'erreurs et même de conflits.

En matière de fiscalité, c'est la provenance du patrimoine qui fera la différence. En cas de donation ou d'héritage, on acquittera des droits de mutation et d'héritage. Le patrimoine lié aux revenus du patrimoine ou de l'épargne fera l'objet de taxes ou d'impôts.