

Avril 2023

edito

## Ce qui va changer en 2023

La nouvelle loi de Finances consacre MaPrimeRénov' comme dispositif central des aides déployées pour financer les travaux nécessaires à la rénovation énergétique qui est un enjeu majeur pour atteindre les objectifs de baisse des émissions de CO2. Vous trouverez dans cette lettre fiscalité les nouveautés pour vos investissements immobiliers. Bonne lecture

EN  
bref

### ■ Dispositif Censi-Bouvard, clap de fin

Conçu pour profiter d'une baisse d'impôts équivalente à 11% d'un investissement dans l'achat d'un appartement en résidence senior, étudiante ou en Ehpad, le dispositif Censi-Bouvard est supprimé dès cette année. Pour rappel, la réduction d'impôts était plafonnée à 300 000 euros et le bien devait être loué pour au moins 9 ans.



## [Rénovation Énergétique]

## MaPrimeRénov' du nouveau pour 2023

Alors que 670 000 logements ont été rénovés en 2022 selon l'Anah, MaPrimeRénov' reste plus que jamais le dispositif phare de la rénovation énergétique. En 2023, son budget est porté à 2,5 milliards d'euros, soit 500 millions supplémentaires par rapport à 2022.

### MaPrimeRénov', un plafond plus élevé

Cet effort budgétaire profitera d'abord aux copropriétaires, avec comme objectif la rénovation de 40 000 logements. Si MaPrimeRénov' Copropriétés permet toujours de financer jusqu'à 25% du montant des travaux entrepris, le plafond est porté à 25 000 euros contre 15 000 euros précédemment. Soit la possibilité pour un copropriétaire de toucher une aide de 6 250 euros. Et, alors que les ménages les plus modestes, dont les revenus n'excédaient pas 42 748 euros annuels, pouvaient bénéficier d'un complément de 750 euros, celui-ci est doublé pour s'établir désormais à 1 500 euros. Il convient de souligner que MaPrimeRénov' Copropriétés est accordée au syndicat des copropriétaires pour le compte de l'ensemble de l'immeuble.

### MaPrimeRénov' Sérénité, des aides en hausse

MaPrimeRénov' Sérénité, qui vise à un gain énergétique minimum de 35% et l'obtention a minima de l'étiquette E, connaît-elle aussi une évolution de ses plafonds et des aides versées. Pour ceux dont les revenus sont inférieurs à 33 346 euros par an, l'aide est doublée pour s'établir à 3 000 euros. Pour les ménages très modestes et les ménages modestes, le montant de MaPrimeRénov' Sérénité peut s'élever respectivement à 17 500 euros (pour un plafond de travaux financés à hauteur de 35 000 euros) et à 12 500 euros. Les ménages aux moyens intermédiaires et supérieurs ne sont pas oubliés. Les aides auxquelles ils peuvent avoir droit atteignent 10 000 euros et 5 000 euros. En revanche, pour les ménages aux

revenus supérieurs à 60 336 euros par an, fini les aides concernant les travaux isolés (par « geste », comme le changement d'une chaudière), excepté en outre-mer. De même, certaines aides concernant une rénovation globale, comme l'isolation des murs, sont supprimées.

### Accompagnateur Rénov', parfois obligatoire

Autre changement concernant MaPrimeRénov' millésime 2023, le rôle de l'accompagnateur Rénov' qui aide les ménages pour monter leur projet, suivre les travaux et obtenir les subventions dédiées. À partir de septembre 2023, son intervention sera obligatoire pour tous travaux d'un montant supérieur à 10 000 euros. Et dans le cadre de MaPrimeRénov' Sérénité, c'est d'ores et déjà le cas au-dessus de 5 000 euros.



## [Investissement Immobilier]

# Dispositifs Pinel et Pinel Plus, les deux font l'affaire

En 2023, à compter du 1<sup>er</sup> janvier, le dispositif Pinel connaît une première phase de dégressivité des taux de réductions d'impôt qui lui sont associés.

### Le dispositif Pinel

Désormais, ils seront de respectivement 10,5%, 15% et 17,5% pour des locations de 6, 9 et 12 ans contre 12%, 18% et 21% précédemment. Et cette baisse de taux n'est pas finie puisqu'en 2024 un nouveau barème sera appliqué. Les trois taux de défiscalisation s'établiront alors à 9%, 12% et 14%, un dernier recul avant l'arrêt définitif du dispositif Pinel programmé fin 2024. En revanche, les biens concernés par la réduction d'impôt ne changent pas. Ce sont toujours des logements neufs ou en VEFA situés dans un immeuble collectif, soit un ensemble intégrant au moins deux logements, dans un seul bâtiment, qu'il soit construit horizontalement ou verticalement.

### Pinel Plus aux anciens taux

Pour pallier cette disparition d'un dispositif annoncée, le Pinel Plus voit le jour, reprenant à son compte les taux préalables du Pinel de 12%, 18% et 21%, avec les mêmes durées de location. Mais qui dit plus de réductions d'impôts dit aussi plus de contraintes. Tel que défini dans le décret n°2022-384 du 17 mars 2022, les biens neufs concernés doivent répondre à des surfaces minimales : 28 m<sup>2</sup> pour un deux-pièces, 62 m<sup>2</sup> pour un trois-pièces, 79 m<sup>2</sup> pour un quatre-pièces et 96 m<sup>2</sup> pour un cinq-pièces. Ils doivent également s'ouvrir sur une surface extérieure, dont la surface minimale est aussi définie par la loi, et profiter à partir du trois-pièces d'une double exposition.

Autre obligation, les appartements achetés en 2023 doivent respecter la réglementation RE 2020 et ceux acquis à partir de 2024 profiter de l'étiquette A du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Le Pinel Plus ne se limite pas aux seuls biens neufs puisque l'achat de logements anciens rénovés permet aussi de profiter de ces réductions d'impôts.

Là encore, des règles énergétiques et environnementales doivent être respectées. Au moins l'étiquette B pour les logements achetés en 2023 et 2024. Si le permis de construire a été demandé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la construction doit répondre aux exigences du label E+C1 et atteindre l'étiquette A après DPE.



## [Fiscalité]

# Deux fois plus de déficit foncier

### Bonne nouvelle pour 2023, le déficit foncier voit double.

Alors qu'il était possible de déduire de ses revenus fonciers 10 700 euros liés à des travaux de rénovation énergétique, ce montant est porté en 2023 à 21 400 euros. Pour bénéficier du déficit foncier, le propriétaire bailleur doit relever du régime réel. Il peut ainsi déduire les charges courantes liées à la location de son bien, les primes d'assurances, les intérêts d'emprunt... et les coûts des travaux. Tous les travaux ne

sont pas cependant pris en compte. Ils doivent relever de l'entretien du logement, de son amélioration ou de sa rénovation.

Profiter du déficit foncier oblige le propriétaire bailleur à louer son bien au moins trois ans suivant la réalisation des travaux. Il ne peut alors ni le récupérer pour y habiter, ni le louer à un membre de sa famille. À noter aussi que l'impact du déficit foncier est fiscalement variable selon la tranche d'imposition sur le revenu du propriétaire.



## [Propriétaire-Bailleur]

# Loc'Avantages, dispositif à suivre

### Successeur du dispositif Cosse, un temps dénommé Loué Abordable, Loc'Avantages est également reconduit pour l'année 2023.

Là encore, ce dispositif concerne les propriétaires bailleurs souhaitant investir dans des villes situées en zones tendues pour bénéficier de réductions d'impôts pouvant s'élever jusqu'à 35%. S'ils sollicitent une intermédiation locative faisant intervenir une

association immobilière sociale ou une association agréée par l'Etat, le taux peut même atteindre 65%. En contrepartie, les propriétaires bailleurs doivent faire profiter à leurs locataires de loyers inférieurs à ceux pratiqués. Ces locataires répondent alors à des conditions de ressources en fonction de la taille du ménage et sa localisation géographique. Le logement est loué vide, pour une durée de 6 à 9 ans, et constitue la résidence principale du locataire.

Les informations réunies dans ce document vous sont fournies à titre indicatif. Afin d'effectuer votre déclaration en bonne et due forme, n'hésitez pas à consulter le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr). Vous pourrez calculer en ligne votre impôt sur le revenu à l'aide du simulateur et poser des questions relatives à votre situation particulière



Directeur de la rédaction

José de Juan MATEO

Rédaction

Luc Charbonnier

Réalisation

SIC

[www.immodefrance.com](http://www.immodefrance.com)

# Habitez, vivez !



RÉSEAU PROCIVIS