

## M é m o

### Investissements locatifs Quoi de neuf sur les avantages fiscaux ?

**Depuis une quinzaine d'années, plusieurs dispositifs peuvent permettre de se constituer un patrimoine immobilier, tout en obtenant des revenus et avantages fiscaux par le biais de la location.**

Accompagnement Stratégie vous propose un zoom des principaux mécanismes encore en vigueur, initiés par la loi de finances rectificative pour 2022 et la loi de finances pour 2023, dont vous pourrez tirer profit.

#### ● Les dispositifs "Pinel" et "Pinel plus"

Le dispositif Pinel, permet, sous certaines conditions, de bénéficier d'une réduction d'impôt étalée sur plusieurs années, allant jusqu'à 63 000 € pour les revenus 2022, et 52 500 € pour ceux perçus en 2023.

#### *Comment fonctionne-t-il ?*

Toute personne physique résidant en France ou toute société domiciliée en France peut faire l'acquisition d'un bien immobilier, avec l'objectif de le louer sans meuble, et bénéficier de la réduction d'impôt Pinel.

Cette dernière se calcule selon un pourcentage, en fonction de l'engagement de durée de location qui est pris, et du montant de l'investissement immobilier réalisé.

	<b>Engagement 6 ans</b>	<b>Engagement 9 ans</b>	<b>Engagement 12 ans</b>
2020-2022	12%	18%	21%
2023	10,5%	15%	17,5%
2024	9%	12%	14%

Le dispositif concerne les investissements immobiliers réalisés jusqu'au 31 décembre 2024.

D'autres conditions doivent être réunies pour obtenir cet avantage fiscal:

- Le montant total de l'investissement ne peut excéder 300 000 €, pour le calcul de la réduction d'impôt.
- Les loyers ne doivent pas excéder un certain montant mensuel, fixé par décret.
- Les locataires choisis doivent respecter des conditions spécifiques de ressources, fixées également par décret.

Bon à savoir :

*À vos côtés, pour réussir.*

<https://www.accompagnement-strategie.fr>

La location aux ascendants et descendants est envisageable, à la condition que ces derniers soient majeurs et ne soient plus rattachés au foyer fiscal du propriétaire du bien mis en location.

### Exemple :

Un investissement réalisé en 2023, moyennant un prix total de 350 000 €, avec un engagement de location de 9 ans.

En partant du principe que les conditions de loyers au m<sup>2</sup> et de ressources du locataire sont remplies, le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt de 15% x 300 000 €, soit 45 000 €.

La réduction est étalée sur 9 ans, soit 5 000 € par an. Si non utilisée, la réduction d'impôt peut être reportée jusqu'à la 6<sup>ème</sup> année.

### Pour 2023

La loi de finances pour 2023 a mis en place le nouveau dispositif « Pinel PLUS », qui permet une réduction allant jusqu'à 63 000 €.

Calqué sur le même mécanisme que son prédécesseur, le dispositif "Pinel plus" vise les logements qui remplissent des critères de confort (exposition du bien, balcon, etc) ou de localisation géographique précise.

### Pensez-y!

#### ● Le dispositif "Denormandie ancien"

Ce dispositif obéit aux mêmes règles que le dispositif "Pinel", mais possède un champ d'application géographique précis : seuls les biens localisés dans les 222 communes du plan "Action coeur de villes" et dans les communes engagées dans une opération de revitalisation du territoire (ORT) sont éligibles à la réduction d'impôt.

### Comment fonctionne-t-il ?

Le montant de la réduction se calcule aussi par un pourcentage qui dépend de la durée d'engagement de location et du montant de l'investissement immobilier réalisé (plafonné également à 300 000 €).

Durée d'engagement de location	Réduction d'impôt Denormandie
6 ans	2% par an soit <b>12% du bien</b>
9 ans	2% par an soit <b>18% du bien</b>
12 ans	2% par an sur 9 ans puis 1% sur 3 ans soit <b>21% du prix du bien</b>

À vos côtés, pour réussir.

2

Sont concernés les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2023.

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, des travaux sont obligatoirement à réaliser et leur montant doit représenter au moins 25% du coût total de l'investissement.

Attention, les travaux réalisés doivent soit améliorer la performance énergétique du bien d'au moins 30% (immeuble individuel) ou 20% (immeuble collectif), soit représenter deux types différents de travaux parmi l'isolation de la toiture, des murs et parois vitrées donnant sur l'extérieur, l'isolation ou le remplacement du système de chauffage ou de production d'eau chaude.

Les travaux doivent être effectués par des entreprises certifiées RGE.

### Exemple :

Un investissement réalisé en 2023, moyennant un prix total de 350 000 €, dont 100 000 € de travaux réalisés, avec un engagement de location de 9 ans.

En partant du principe que les conditions de loyers au m<sup>2</sup> et de ressources du locataire, ainsi que celles afférentes aux travaux réalisés, sont remplies, la réduction d'impôt obtenue pour le propriétaire est de 18% x 300 000 €, soit 54 000 €.

#### ● **Les incitations pour la transition écologique**

Afin d'inciter les bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie, le montant du déficit de revenus fonciers venant en déduction des autres revenus imposables d'une année est doublé, et passe à 21 400 €.

Pour se faire, les travaux qui génèrent ce déficit doivent permettre à un logement de passer d'une classe de performance énergétique allant de E à G, à une classe allant de A à D avant le 31 décembre 2025 (dépenses payées entre 2023 et fin 2025).

### A noter :

Il ne sera plus possible d'augmenter les loyers des logements classés en catégorie F à G, qualifiés de « passoire énergétique ». Ils ne pourront plus être remis en location en l'absence de travaux.

#### ● **Le dispositif "Loc'Avantages"**

Anciennement dénommé "Cosse", ce dispositif a fait peau neuve en 2022.

*À vos côtés, pour réussir.*

Il donne désormais droit à une réduction d'impôt allant de 15% à 65% pour les biens loués pendant minimum 6 ans dans le cadre d'une convention conclue avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2024.

La réduction d'impôt dépend du secteur dans lequel le bien est loué via un bailleur social ou non.

Convention ANAH	Taux de la réduction d'impôt	
	Location sans intermédiaire	Location par l'intermédiaire d'un bailleur social
Secteur intermédiaire	15 %	20 %
Secteur social	35 %	40 %
Secteur très social	Uniquement possible si intermédiation locative	65 %

- Secteur intermédiaire : le loyer convenu se situe 15 % en dessous des loyers du marché
- Secteur social : le loyer convenu se situe 30 % en dessous des loyers du marché
- Secteur très social : le loyer convenu se situe 45 % en dessous des loyers du marché.

D'autres conditions sont requises pour bénéficier de cet avantage fiscal : comme pour les dispositifs "Pinel" et "Denormandie ancien", il y a des conditions de ressources du locataire et de loyers au m<sup>2</sup> à respecter.

Le bien doit également avoir fait l'objet de travaux visant à atteindre une certaine performance énergétique globale.

Attention, la location aux ascendants et descendants n'est pas possible.

### Exemple :

Un bailleur donne en location un appartement dans le cadre d'une convention ANAH conclue le 15 février 2023, pour une durée de 6 ans (secteur social).

Les loyers annuels encaissés sont de 8 000 €. La réduction d'impôt annuelle pour les revenus 2023 est de  $8\,000\text{ €} \times 35\% = 2\,800\text{ €}$ .

N'hésitez pas à contacter l'AGC la plus proche pour prendre rendez-vous avec un conseiller du Réseau Accompagnement Stratégie.



À vos côtés, pour réussir.

<https://www.accompagnement-strategie.fr>