

Loi de finances 2022 : les mesures concernant l'immobilier



© 2022 Les Echos Publishing

Les principaux dispositifs de défiscalisation immobilière ont été reconduits. Et l'un d'entre eux, le dispositif Pinel, a connu des changements majeurs.

Le dispositif Pinel

Le dispositif Pinel permet aux particuliers qui acquièrent ou qui font construire, jusqu'au 31 décembre 2024, des logements neufs ou assimilés afin de les louer de bénéficiaire, sous certaines conditions, d'une réduction d'impôt sur le revenu. Son taux variant selon la durée de l'engagement de location choisie par l'investisseur.

Le Pinel a connu quelques aménagements avec la loi de finances pour 2021, qui n'ont pas été remis en cause par la loi de finances pour 2022 et qui s'appliqueront donc dès l'an prochain. Ainsi, les taux de la réduction d'impôt seront revus à la baisse de manière progressive en 2023 et 2024. Mais compte tenu des difficultés que rencontre le secteur du logement, la ministre chargée du Logement a annoncé que les taux de réduction appliqués actuellement seront maintenus dans deux cas (on parle alors de Pinel+). Dans le premier, le bien immobilier financé doit se trouver dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Avec le second, le

logement doit satisfaire à un certain nombre de critères. Par exemple, le logement doit être d'une superficie minimale de 28 m² pour un studio, de 45 m² pour un deux-pièces, de 62 m² pour un trois-pièces, de 79 m² pour un quatre-pièces et de 96 m² pour un cinq-pièces.

En outre, il doit disposer systématiquement d'un espace extérieur privatif et bénéficiant, à partir du trois-pièces, d'une biorientation. Un décret venant fixer définitivement les différentes conditions à respecter pour pouvoir profiter du dispositif Pinel+ étant attendu. Une autre nouveauté vient du Pinel, dont le bilan de l'expérimentation d'adaptation régionale menée en Bretagne depuis avril 2020 est positif. Une augmentation des opérations immobilières dans les agglomérations bretonnes a en effet été constatée. Alors qu'elle devait prendre fin en 2021, l'expérimentation est donc prolongée de 3 ans. Pour rappel, l'adaptation régionale consiste à fixer un certain nombre de critères par arrêté de la préfète de la région.

Taux de la réduction d'impôt du dispositif Pinel			
Durée de l'engagement	Investissements 2022, puis Pinel+ *	Autres Investissements réalisés en 2023	Autres Investissements réalisés en 2024
– Engagement de location de 6 ans			
–	12 %	10,5 %	9 %
1 ^{re} prorogation triennale	+ 6 %	+ 4,5 %	+ 3 %
–	+ 3 %	+ 2,5 %	+ 2 %
2 ^{nde} prorogation triennale			

– Engagement de location de 9 ans	18 %	15 %	12 %
–	+ 3 %	+ 2,5 %	+ 2 %
1 ^{re} prorogation triennale			

* Investissements Pinel+ réalisés à partir de 2023

Le dispositif Denormandie

Depuis le 1er janvier 2019, le dispositif Pinel est élargi aux logements anciens situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué. Ce dispositif, baptisé Denormandie, a été prorogé d'une année, soit jusqu'au 31 décembre 2023. Rappelons que le dispositif Denormandie permet aux contribuables qui font l'acquisition d'un bien immobilier en vue de le louer dans les communes concernées et qui effectuent des travaux d'amélioration de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Sachant que ces travaux d'amélioration, réalisés par des entreprises, doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière. À noter que la réduction d'impôt est calculée selon les mêmes modalités que le dispositif Pinel.

Le dispositif Censi-Bouvard

Alors qu'il devait prendre fin au 31 décembre 2021, les pouvoirs publics ont décidé de proroger le dispositif Censi-Bouvard de 1 an. Rappelons que le Censi-Bouvard permet à certains loueurs en meublé non professionnels de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, répartie sur 9 ans, dont le taux est fixé à 11 % du prix de revient du ou des logements, retenu dans la limite annuelle de 300 000 € (quel que soit le nombre de logements). Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les contribuables doivent acquérir des logements neufs ou réhabilités situés dans des établissements

accueillant des personnes âgées, dépendantes ou handicapées ou des résidences avec services pour étudiants.

© 2021 Les Echos Publishing