

Loi de finances 2023 : les mesures concernant l'immobilier



© 2023 Les Echos Publishing

Comme chaque année, la loi de finances apporte son lot de nouveautés aux dispositifs liés à l'immobilier : prorogation, adjonction de nouvelles conditions, suppression d'impôt. Le point sur ces nouveautés.

Tour de vis pour le dispositif Pinel

Le dispositif Pinel évolue en ce début d'année. En effet, les taux de la réduction d'impôt sont revus à la baisse de manière progressive en 2023 et 2024. Ainsi, lorsqu'un engagement de location de 6 ans est pris par l'investisseur, le taux de réduction d'impôt est fixé à 10,5 % en 2023 et à 9 % en 2024 (contre 12 % auparavant). Pour un engagement de 9 ans, le taux est de 15 % en 2023, puis de 12 % en 2024 (18 % auparavant). Et en cas d'engagement de 12 ans, le taux est fixé à 17,5 % en 2023 et à 14 % en 2024 (21 % auparavant). Toutefois, il est possible de bénéficier du maintien des taux de réduction d'impôt antérieurs dans deux cas (on parle alors de Pinel+). Dans le premier cas, le logement doit se trouver dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Dans le second cas, le logement doit respecter des conditions en termes de performance énergétique, d'usage et de confort.

Prorogation du dispositif Malraux

Le dispositif « Malraux » permet aux particuliers qui investissent dans des opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsque les immeubles sont destinés à la location. En contrepartie, le contribuable doit s'engager à louer le bien pendant 9 ans, la location devant intervenir dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux. Selon la zone où se situe le bien immobilier, la réduction d'impôt est égale à 22 % ou à 30 % du montant des dépenses éligibles, retenues dans la limite de 400 000 € sur 4 ans (durée maximale de l'avantage fiscal). Ce régime de faveur, qui devait prendre fin au 31 décembre 2022 dans l'une des trois zones du dispositif (quartiers anciens dégradés), est prorogé d'une année.

Alourdissement des taxes immobilières

Les communes dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants sont autorisées à majorer de 5 à 60 % le montant de la taxe d'habitation due sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale. Il en va ainsi que les logements soient loués ou occupés par leur propriétaire. Les communes concernées par la taxe sur les logements vacants et la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires étaient jusqu'alors celles qui appartiennent à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Mais les pouvoirs publics ont étendu le périmètre de ces taxes aux communes n'appartenant pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. Les communes concernées (liste fixée par décret) doivent toutefois connaître des tensions locatives causées par un niveau élevé des loyers, des prix d'acquisition

des logements anciens ou une proportion élevée de résidences secondaires par rapport au nombre total de logements.

Autre nouveauté, les taux de la taxe sur les logements vacants sont substantiellement relevés dès 2023 : de 12,5 à 17 % la première année et de 25 à 34 % à compter de la deuxième année.

Doublement du plafond d'imputation des déficits fonciers

Fiscalement, le bailleur qui loue des locaux nus déclare ses revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers. Lorsque les revenus fonciers sont soumis à un régime réel, le bailleur peut, pour la détermination du revenu imposable, déduire certaines charges qu'il a supportées pour la location de ses biens immobiliers. En pratique, après imputation de ses charges sur les revenus fonciers, si un résultat négatif apparaît, le déficit foncier ainsi constaté peut, en principe, être imputé sur le revenu global. Ainsi, le déficit foncier, provenant de dépenses déductibles (autres que les intérêts d'emprunt), par exemple de travaux d'amélioration, d'entretien ou de réparation, subis au cours d'une année d'imposition s'impute sur le revenu global du bailleur, dans la limite annuelle de 10 700 €.

À ce titre, afin de lutter contre les passoires thermiques, les pouvoirs publics viennent de doubler le plafond d'imputation des déficits fonciers (soit 21 400 € au lieu de 10 700 €). Un doublement du plafond accordé sous certaines conditions :

- le déficit foncier doit être le résultat de dépenses de travaux de rénovation énergétique ;
- le logement doit passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, au plus tard le 31 décembre 2025, dans des conditions définies par décret ;
- les dépenses de rénovation énergétique doivent être payées

entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

[Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022, JO du 31](#)

© 2022 Les Echos Publishing