

Lois de Finances 2023 en faveur de l'investissement locatif

L' AVANTAGE FISCAL SE RETRANCHE DE L' IMPOT SUR LE REVENU

<p>PINEL</p> <p>Réduction d'Impôts max. de 10.000 €</p>	<p>Investissement dans des logements neufs, assimilés ou changement d'affectation.</p> <p>Loi DENORMANDIE conditions identiques à la loi Pinel réservé à l'achat d'ancien avec travaux représentant 25% du montant du foncier minimum</p> <p>pas de normes énergétiques éligibles dans 222 villes</p>	<p>Réduction d'impôts répartie sur 6, 9 ou 12 ans et respectivement de 10,5%, 15% et 17,5%.</p> <table border="1" data-bbox="1178 270 1940 483"> <thead> <tr> <th>Durée de l'engagement de mise en location</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6 ans</td> <td>10,5%</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>9 ans</td> <td>15%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>12 ans</td> <td>17,5%</td> <td>14%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pour rappel, les maisons acquises neuves ou par le biais d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire ne sont pas éligibles à la loi Pinel.</p> <p>2 logements max/an et dans la limite de 5.500 €/m² de surface habitable sans dépasser 300.000 €</p> <p>Possibilité de louer à un membre de sa famille (hors foyer fiscal)</p> <p>1- Plafonds des loyers</p> <table border="1" data-bbox="1178 931 1940 1065"> <thead> <tr> <th></th> <th>Zone A bis</th> <th>Zone A</th> <th>Zone B1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Métropole</td> <td>17,62 €/m²</td> <td>13,09 €/m²</td> <td>10,55 €/m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il convient d'appliquer à ces plafonds un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :</p> <p style="text-align: center;">0.7 + (19 / Surface du logement)</p> <p>Le coefficient obtenu est arrondi et ne peut excéder 1.2</p> <p>2 - Plafonds de ressources des locataires</p> <table border="1" data-bbox="1178 1320 1940 1955"> <thead> <tr> <th>Composition du foyer locataire</th> <th>Zone A bis</th> <th>Zone A</th> <th>Zone B1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Personne seule</td> <td>39 363 €</td> <td>39 363 €</td> <td>32 084 €</td> </tr> <tr> <td>Couple</td> <td>58 831 €</td> <td>58 831 €</td> <td>42 846 €</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge</td> <td>77 120 €</td> <td>70 718 €</td> <td>51 524 €</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge</td> <td>92 076 €</td> <td>84 708 €</td> <td>62 202 €</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge</td> <td>109 552 €</td> <td>100 279 €</td> <td>73 173 €</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge</td> <td>123 275 €</td> <td>112 844 €</td> <td>82 465 €</td> </tr> <tr> <td>Majoration par personne à charge à partir de la 5ème</td> <td>+ 13 734 €</td> <td>+ 12 573 €</td> <td>+ 9 200 €</td> </tr> </tbody> </table>	Durée de l'engagement de mise en location	2023	2024	6 ans	10,5%	9%	9 ans	15%	12%	12 ans	17,5%	14%		Zone A bis	Zone A	Zone B1	Métropole	17,62 €/m ²	13,09 €/m ²	10,55 €/m ²	Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Personne seule	39 363 €	39 363 €	32 084 €	Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €	Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	77 120 €	70 718 €	51 524 €	Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	92 076 €	84 708 €	62 202 €	Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	109 552 €	100 279 €	73 173 €	Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	123 275 €	112 844 €	82 465 €	Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	+ 13 734 €	+ 12 573 €	+ 9 200 €
Durée de l'engagement de mise en location	2023	2024																																																				
6 ans	10,5%	9%																																																				
9 ans	15%	12%																																																				
12 ans	17,5%	14%																																																				
	Zone A bis	Zone A	Zone B1																																																			
Métropole	17,62 €/m ²	13,09 €/m ²	10,55 €/m ²																																																			
Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1																																																			
Personne seule	39 363 €	39 363 €	32 084 €																																																			
Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €																																																			
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	77 120 €	70 718 €	51 524 €																																																			
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	92 076 €	84 708 €	62 202 €																																																			
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	109 552 €	100 279 €	73 173 €																																																			
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	123 275 €	112 844 €	82 465 €																																																			
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	+ 13 734 €	+ 12 573 €	+ 9 200 €																																																			
<p>PINEL - DOM NEUF OUTRE-MER</p> <p>Réduction d'Impôts max. de 18.000 €</p>	<p>Location nue 6 ans minimum</p>	<p>Réduction d'impôts répartie sur 6, 9 ou 12 ans et respectivement de 21,5%, 26% et 28,5%.</p> <p>Plafonds des loyers :</p> <table border="1" data-bbox="1178 2122 1940 2288"> <thead> <tr> <th></th> <th>Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Pierre-et-Miquelon</th> <th>Polynésie française Nouvelle-Calédonie Iles Wallis et Futuna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Outre-mer</td> <td>10,73 €/m²</td> <td>12,87 €/m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il convient d'appliquer à ce plafond un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :</p> <p style="text-align: center;">0.7 + (19 / Surface du logement, varangue incluse dans la limite de 14 m²)</p> <p>Le coefficient obtenu est arrondi et ne peut excéder 1.2</p>		Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française Nouvelle-Calédonie Iles Wallis et Futuna	Outre-mer	10,73 €/m ²	12,87 €/m ²																																														
	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française Nouvelle-Calédonie Iles Wallis et Futuna																																																				
Outre-mer	10,73 €/m ²	12,87 €/m ²																																																				
<p>LOI MALRAUX ANCIEN + TRAVAUX</p>	<p>Immeuble ancien à rénover en totalité (foncier + travaux ou VIR)</p> <p>sur des Sites Patrimoniaux Remarquables : secteurs sauvegardés, ZPPAUP.</p> <p>Location : 9 ans minimum.</p> <p>Non soumis au plafond des niches si Permis de Construire déposé à partir de 2013</p>	<p>PC déposé à partir de 2017</p> <p>Réduction d'impôts = 30 % plafonnés à 400 000 € de travaux par immeuble en secteur sauvegardé</p> <p>22% plafonnés à 400 000 € de travaux par immeuble en ZPPAUP</p> <p>Report possible de la RI pendant 3 ans suivant le dépôt de PC</p>																																																				

Lois de Finances 2023 en faveur de l'investissement locatif

L'AVANTAGE FISCAL SE RETRANCHE DU REVENU IMPOSABLE SANS PLAFONNEMENT

<p>DEFICIT FONCIER ANCIEN + TRAVAUX</p>	<p>Immeuble avec travaux. Location : 3 années civiles au minimum.</p>	<p>Imputation sur les revenus fonciers du déficit lié aux travaux et aux intérêts d'emprunt. A défaut, imputation sur le revenu global dans la limite de 10 700 €/an hors intérêts d'emprunt.</p> <p>Doublement du plafond du déficit foncier imputable sur le revenu global, qui passe à 21.400€, uniquement pour les dépenses de travaux permettant de faire passer un bien d'une classe énergétique E, F, ou G à une classe A, B, C. Au plus tard le 31 décembre 2025.</p> <p>Un déficit foncier est reportable 10 ans.</p>
<p>MONUMENTS HISTORIQUES ANCIEN + TRAVAUX</p>	<p>Immeuble classé ou inscrit à l'ISMH, murs et toitures au minimum. Location 3 ans min. Détention 15 ans min.</p>	<p>Non soumis au plafond des niches fiscales.</p> <p>Déduction du déficit sur le revenu global y compris les intérêts d'emprunt.</p> <p>Exonération des droits de succession si une convention de visite est passée par la copropriété avec le Ministère de la Culture et des Finances.</p>

OPTIMISATION FISCALE SUR LES LOYERS

<p>LMNP Loueur en Meublé Non Professionnel NEUF OU ANCIEN</p>	<p>Revenus BIC (Bénéfice Industriel et Commercial)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidence Services avec bail commercial (assujettissement TVA) ▪ Mandat de Gestion (longue ou courte durée) <p>Option Amortissement</p> <p>Logements neufs ou anciens.</p>	<p>Récupération de TVA sur l'immobilier neuf (Résidence Services) ou sur les travaux pour l'ancien.</p> <p>Amortissement de l'immobilier hors terrain sur 20/25 ans et du mobilier sur 5/10 ans sur les revenus BIC seuls.</p> <p>Micro BIC : abattement de 50% avant imposition.</p>
<p>DEMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ</p>	<p>Achat de l'usufruit par un organisme d'Etat</p> <p>Démembrement temporaire entre 10 et 18 ans</p> <p>Décote de la NP entre 40 et 60 %</p> <p>Logements neufs ou anciens.</p>	<p>Charges payées par l'usufruitier</p> <p>Reconstitution de la pleine propriété sans frais au terme</p>



Bureau Hauts-de-France
18-20 Rue Gay Lussac
59110 La Madeleine
☎ 06.16.48.51.72

Siège Social
75, boulevard Haussmann
75008 Paris

Bureau Hauts-de-France
5, rue de Maidstone
60000 Beauvais
☎ 03.44.48.64.89

