

Loi de Finances 2024 en faveur de l'investissement locatif

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

<p>PINEL (fin du dispositif en 2024) Réduction d'Impôts max. de 10.000 €</p>	<p>Investissement dans des logements neufs, assimilés ou changement d'affectation.</p> <p>Loi DENORMANDIE Reconduite jusqu'au 31/12/2027</p> <p>Réduction d'impôt réparti sur 6, 9 et 12 ans et respectivement de 12 %, 18 % et 21 % 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 9%, 12% et 14%.</p> <table border="1" data-bbox="1144 222 1858 474"> <thead> <tr> <th>Durée de l'engagement de mise en location</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6 ans</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>9 ans</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>12 ans</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="1113 845 1900 994"> <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>18,25€/m²</td> <td>13,56 €/m²</td> <td>10,93 €/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="1018 1261 2026 1899"> <thead> <tr> <th></th> <th>Zone A</th> <th>Zone A bis</th> <th>Zone B1</th> <th>Zone B2 et C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Célibataire</td> <td>41 855€</td> <td>41 855€</td> <td>34 115€</td> <td>30 704€</td> </tr> <tr> <td>En couple</td> <td>62 555€</td> <td>62 555€</td> <td>45 558€</td> <td>41 001€</td> </tr> <tr> <td>Célibataire ou en couple avec 1 personne à charge</td> <td>75 194€</td> <td>82 002€</td> <td>54 785€</td> <td>49 307€</td> </tr> <tr> <td>Célibataire ou en couple avec 2 personnes à charge</td> <td>90 070€</td> <td>97 904€</td> <td>66 139€</td> <td>59 526€</td> </tr> <tr> <td>Célibataire ou en couple avec 3 personnes à charge</td> <td>106 627€</td> <td>116 487€</td> <td>77 805€</td> <td>70 025€</td> </tr> <tr> <td>Célibataire ou en couple avec 4 personnes à charge</td> <td>119 897€</td> <td>131 078€</td> <td>87 685€</td> <td>78 917€</td> </tr> <tr> <td>Montant de majoration par personne à charge au-delà de 5 personnes</td> <td>+13 369€</td> <td>+14 603€</td> <td>+9 782€</td> <td>+8 801€</td> </tr> </tbody> </table>	Durée de l'engagement de mise en location	2024	6 ans	9%	9 ans	12%	12 ans	14%		Zone A bis	Zone A	Zone B1	Métropole	18,25€/m ²	13,56 €/m ²	10,93 €/m ²		Zone A	Zone A bis	Zone B1	Zone B2 et C	Célibataire	41 855€	41 855€	34 115€	30 704€	En couple	62 555€	62 555€	45 558€	41 001€	Célibataire ou en couple avec 1 personne à charge	75 194€	82 002€	54 785€	49 307€	Célibataire ou en couple avec 2 personnes à charge	90 070€	97 904€	66 139€	59 526€	Célibataire ou en couple avec 3 personnes à charge	106 627€	116 487€	77 805€	70 025€	Célibataire ou en couple avec 4 personnes à charge	119 897€	131 078€	87 685€	78 917€	Montant de majoration par personne à charge au-delà de 5 personnes	+13 369€	+14 603€	+9 782€	+8 801€
Durée de l'engagement de mise en location	2024																																																									
6 ans	9%																																																									
9 ans	12%																																																									
12 ans	14%																																																									
	Zone A bis	Zone A	Zone B1																																																							
Métropole	18,25€/m ²	13,56 €/m ²	10,93 €/m ²																																																							
	Zone A	Zone A bis	Zone B1	Zone B2 et C																																																						
Célibataire	41 855€	41 855€	34 115€	30 704€																																																						
En couple	62 555€	62 555€	45 558€	41 001€																																																						
Célibataire ou en couple avec 1 personne à charge	75 194€	82 002€	54 785€	49 307€																																																						
Célibataire ou en couple avec 2 personnes à charge	90 070€	97 904€	66 139€	59 526€																																																						
Célibataire ou en couple avec 3 personnes à charge	106 627€	116 487€	77 805€	70 025€																																																						
Célibataire ou en couple avec 4 personnes à charge	119 897€	131 078€	87 685€	78 917€																																																						
Montant de majoration par personne à charge au-delà de 5 personnes	+13 369€	+14 603€	+9 782€	+8 801€																																																						
<p>PINEL - DOM NEUF OUTRE-MER 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 20 %, 23 % et 25%.</p> <p>Plafonds des loyers :</p> <table border="1" data-bbox="1123 2062 1869 2270"> <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>11,19€/m²</td> <td>13,56 €/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	11,19€/m ²	13,56 €/m ²																																																		
	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française Nouvelle-Calédonie Iles Wallis et Futuna																																																								
Outre-mer	11,19€/m ²	13,56 €/m ²																																																								
<p>LOI MALRAUX ANCIEN + TRAVAUX</p>	<p>Immeuble ancien à rénover en totalité Foncier + Travaux (ASL) ou VIR sur des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) : ZPPAUP, QAD (Quartiers anciens dégradés)...</p> <p>Location : 9 ans minimum. Location interdite à tout membre du foyer fiscal Non soumis au plafond des niches si Permis de Construire déposé à partir de 2013</p>	<p>PC déposé à partir de 2018</p> <p>Réduction d'impôts = 30 % ou 22% selon l'emplacement plafonnés à 400 000 € maximum (l'ensemble des travaux suite à l'obtention du Permis de Construire) sur une période de 4 ans consécutive.</p> <p>Report possible de la RI pendant 3 ans</p>																																																								

Loi de Finances 2024 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 nue jusqu'au 31/12 de la troisième année qui suit la dernière déduction du déficit sur le revenu global</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 nue 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 réel (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 30% 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

