

# Loi de Finances 2025 en faveur de l'investissement locatif

## L'AVANTAGE FISCAL SE RETRANCHE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

<p><b>Loi DENORMANDIE</b> Reconduite jusqu'au 31/12/2027</p>	<p><b>Investissement dans des logements anciens, à rénover ou changement d'affectation.</b></p> <p>Réduction d'impôt répartie sur 6, 9 et 12 ans et respectivement de 12 %, 18 % et 21 %</p> <p><b>Travaux représentant au minimum 25% du coût global</b></p> <p>Réduction d'impôts intégrée dans le plafond global de 10 000 €</p> <p>Loyers réglementés</p> <p>Normes énergétiques : amélioration de 25% classement mini E</p> <p>Éligibles dans plus de <b>430 villes</b></p>	<p>Limitée à 5.500 €/m<sup>2</sup> de surface habitable sans dépasser 300 000 €.</p> <p>Possibilité de louer à un membre de sa famille hors foyer fiscal</p> <p><b>1- Plafonds des loyers</b></p> <p>Communes validées ou acceptant de signer une convention avec les pouvoirs publics</p> <table border="1" data-bbox="995 454 2058 528"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>Zone A bis</th> <th>Zone A</th> <th>Zone B1</th> <th>Zone B2 et C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Métropole</td> <td>18,89 €/m<sup>2</sup></td> <td>14,03 €/m<sup>2</sup></td> <td>11,31 €/m<sup>2</sup></td> <td>9,83 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>Il convient d'appliquer à ces plafonds un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : <b>0.7 + (19 / Surface du logement)</b></p> <p>Le coefficient obtenu est arrondi et ne peut excéder 1.2</p> <p><b>2 - Plafonds de ressources des locataires</b> Année 2024</p> <table border="1" data-bbox="995 795 2058 1255"> <thead> <tr> <th>Composition du foyer locataire</th> <th>Zone A bis</th> <th>Zone A</th> <th>Zone B1</th> <th>Zone B2 et C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Personne seule</td> <td>43.475 €</td> <td>43.475 €</td> <td>35.435 €</td> <td>31.892 €</td> </tr> <tr> <td>Couple</td> <td>64.976 €</td> <td>64.976 €</td> <td>47.321 €</td> <td>42.588 €</td> </tr> <tr> <td>Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge</td> <td>85.175 €</td> <td>78.104 €</td> <td>56.905 €</td> <td>51.215 €</td> </tr> <tr> <td>Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge</td> <td>101.693 €</td> <td>93.556 €</td> <td>68.699 €</td> <td>61.830 €</td> </tr> <tr> <td>Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge</td> <td>120.995 €</td> <td>110.753 €</td> <td>80.816 €</td> <td>72.735 €</td> </tr> <tr> <td>Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge</td> <td>136.151 €</td> <td>124.630 €</td> <td>91.078 €</td> <td>81.971 €</td> </tr> <tr> <td>Majoration par pers. à charge supplémentaire</td> <td>+ 15.168 €</td> <td>+ 13.886 €</td> <td>+ 10.161 €</td> <td>+ 9.142 €</td> </tr> </tbody> </table>	2024	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C	Métropole	18,89 €/m <sup>2</sup>	14,03 €/m <sup>2</sup>	11,31 €/m <sup>2</sup>	9,83 €/m <sup>2</sup>	Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C	Personne seule	43.475 €	43.475 €	35.435 €	31.892 €	Couple	64.976 €	64.976 €	47.321 €	42.588 €	Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	85.175 €	78.104 €	56.905 €	51.215 €	Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	101.693 €	93.556 €	68.699 €	61.830 €	Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	120.995 €	110.753 €	80.816 €	72.735 €	Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	136.151 €	124.630 €	91.078 €	81.971 €	Majoration par pers. à charge supplémentaire	+ 15.168 €	+ 13.886 €	+ 10.161 €	+ 9.142 €
2024	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C																																																
Métropole	18,89 €/m <sup>2</sup>	14,03 €/m <sup>2</sup>	11,31 €/m <sup>2</sup>	9,83 €/m <sup>2</sup>																																																
Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C																																																
Personne seule	43.475 €	43.475 €	35.435 €	31.892 €																																																
Couple	64.976 €	64.976 €	47.321 €	42.588 €																																																
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	85.175 €	78.104 €	56.905 €	51.215 €																																																
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	101.693 €	93.556 €	68.699 €	61.830 €																																																
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	120.995 €	110.753 €	80.816 €	72.735 €																																																
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	136.151 €	124.630 €	91.078 €	81.971 €																																																
Majoration par pers. à charge supplémentaire	+ 15.168 €	+ 13.886 €	+ 10.161 €	+ 9.142 €																																																
<p><b>CIOP</b> Crédit d'Impôt Outre-mer Productif (article 244 Quater W du CGI)</p>	<p>Crédit d'impôt pour les investissements productifs Outre-mer qui concerne l'acquisition de biens immobiliers neufs destinés à la location en résidence principale.</p>	<p>Ce dispositif s'adresse principalement aux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés. L'entreprise doit exercer son activité dans le Département où l'investissement est réalisé. Dans le cas d'une création d'entreprise spécifique, l'activité sera la location de logements. L'entreprise ne doit pas être en difficulté au sens du règlement et soit à jour dans ses obligations sociales et fiscales.</p> <p>Crédit d'impôt est de :</p> <p>35,00 % du prix de revient pour les sociétés à l'IS</p> <p>38,25 % du prix de revient pour les entreprises à l'impôt sur le revenu</p> <p>45,90 % du prix de revient pour les investissements réalisés en Guyane et à Mayotte</p> <p>Plafond 2025 du Crédit d'impôt : 3 575 € TTC / m<sup>2</sup> (TVA 8,5%)</p> <p>Le crédit d'impôt est versé en 3 fois :</p> <p><b>70%</b> à l'achèvement des fondations</p> <p><b>20%</b> à la mise hors eau de l'immeuble</p> <p><b>10%</b> à la livraison du bien</p>																																																		
<p><b>LOI MALRAUX</b></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.</p> <p>Location interdite à tout membre du foyer fiscal</p>	<p>PC déposé à partir de 2018</p> <p>Réduction d'impôts = 30 % ou 22% selon l'emplacement, d'un montant plafonné à 400 000 € de l'ensemble des travaux suite à l'obtention du Permis de Construire, sur une période de 4 ans consécutives.</p> <p>Report possible de la RI pendant 3 ans</p>																																																		

## L'AVANTAGE FISCAL SE RETRANCHE DU REVENU IMPOSABLE SANS PLAFONNEMENT

<p><b>DEFICIT FONCIER ANCIEN + TRAVAUX</b></p>	<p>Immeuble avec travaux.</p> <p>Location nue jusqu'au 31/12 de la troisième année suivant la mise en location.</p> <p>Loyers libres</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, D.</p> <p>Au plus tard le 31 décembre 2025.</p> <p>Un déficit foncier est reportable 10 ans.</p>
<p><b>MONUMENTS HISTORIQUES ANCIEN + TRAVAUX</b></p>	<p>Immeuble classé ou inscrit à l'ISMH</p> <p>Murs et toitures au minimum.</p> <p>Location nue 3 ans mini, détention 15 ans mini.</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

<b>LMNP</b> <b>Loueur en Meublé</b> <b>Non Professionnel</b> <b>NEUF OU ANCIEN</b>	Revenus BIC (Bénéfice Industriel et Commercial) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Résidence Services avec bail commercial (assujettissement TVA)</li> <li>▪ Mandat de Gestion (longue ou courte durée)</li> </ul> Option réel (Amortissement) Logements neufs ou anciens.	Récupération de TVA sur l'immobilier neuf (Résidence Services gérées) ou sur les travaux pour l'ancien. Amortissement de l'immobilier hors terrain sur 20/25 ans et du mobilier sur 5/10 ans sur les revenus BIC seuls. Micro BIC : abattement de 30% avant imposition. Pour le meublé (LMNP) : réintégration des amortissements lors de la revente (sauf pour l'immobilier géré en résidences étudiantes, seniors et EHPAD). Exonération de la taxe plus-value à 22 ans et 30 ans pour la CSG-CRDS.
<b>DEMEMBREMENT</b> <b>DE PROPRIÉTÉ</b>	Achat de l'usufruit par un organisme d'Etat Démembrement temporaire entre 10 et 18 ans Décote de la NP entre 40 et 60 % Logements neufs ou anciens.	Charges payées par l'usufruitier Pas de taxe foncière pour le nu-propiétaire Reconstitution de la pleine propriété sans frais au terme

## OPTIMISATION FISCALE SUR LE COÛT D'ACHAT

<b>LLI</b> <b>Logement Locatif</b> <b>Intermédiaire</b>	Dispositif ouvert aux investisseurs privés depuis la loi de finances 2025.  Loyers réglementés	Immeubles concernés : neufs situés dans les zones tendues A, A bis, B1 et RE 2020. Les immeubles anciens réhabilités, il faut gagner 2 classes énergétiques au moins. Obligations : Investissement via une SCI à l'IS / Plafonds de ressources des locataires et plafonds de loyers identiques à ceux de la loi PINEL (DENORMANDIE). Possibilité de louer nu ou meublé. Plafond de loyer prévu à l'article 279-0 bis A du CGI. Obligation de conserver le bien 15 ans mais possible pendant 20 ans. Avantages : <b>TVA à 10%</b> (au lieu de 20%). Crédit d'impôt permettant le remboursement de la taxe foncière durant 20 ans.
---	--	---



**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