

Point sur les principales mesures de la loi de finances pour 2024 en immobilier



Alignement du régime micro-BIC des locations meublées classées de tourisme sur le régime de la location meublée classique

- Publiée au Journal Officiel le 30 décembre 2023, la dernière loi de finances pour 2024 aligne les conditions d'application du régime de simplification micro-BIC applicable à la location de locaux classés meublés de tourisme sur celui de la location de locaux meublés classiques.
- Application d'un abattement de 30 % dans la limite de 15 000 € de recettes.
- Les entreprises relevant du régime micro-BIC bénéficieront d'un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d'affaires afférent à leur activité de location de locaux classés meublés de tourisme, lorsque ces derniers ne sont pas situés en zones tendues, dans la limite de 15 000 € de recettes.

Régime TVA pour les locations avec services / para-hôtellerie

- L'article 261 D 4° du Code général des impôts (CGI) distingue désormais les prestations hôtelières et similaires d'une part et les prestations d'hébergement résidentiel d'autre part.
- Dans les deux cas, la taxation est subordonnée à la fourniture, en plus de l'hébergement, de prestations connexes avec une règle inchangée de trois prestations parmi le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.
- Les deux régimes se distinguent par la durée : pour les prestations hôtelières et assimilées, la durée ne doit pas excéder 30 nuitées renouvelables, le régime de para-hôtellerie résidentielle n'étant, pour sa part, assorti d'aucun critère de durée.



Bon à savoir :

Le texte sécurise le régime des résidences services en le dissociant du régime hôtelier, car son bénéfice n'est pas subordonné à la courte durée de la prestation.

Rappelons que le 5 juillet 2023, le Conseil d'État (avis du 5 juillet 2023, n°471877) indiquait que le régime TVA de la para-hôtellerie en France était partiellement incompatible avec les objectifs poursuivis par la Directive Européenne TVA, dû au fait qu'il subordonnait la soumission à la TVA des locations de logements meublés à la condition que soient proposées, en sus de l'hébergement, au moins trois des quatre prestations listées au b. du 4° de l'article 261 D du CGI, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers.

Pour mettre fin à cette insécurité, et profitant de la latitude offerte aux États membres par la Directive TVA pour restreindre le champ d'application de l'exonération de TVA applicable aux locations de biens immeubles, le législateur a souhaité modifier l'article 261 D 4° du CGI en distinguant, d'une part, le secteur hôtelier ou les secteurs ayant une fonction similaire, et, d'autre part, les locations de logements meublés à usage résidentiel.

Prorogation de la réduction d'impôt « Malraux » et du dispositif « Denormandie ancien »

- Est prorogée d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2024, la réduction d'impôt « Malraux » (CGI, art. 199 terquies, 2° et 2° bis).
- Le dispositif « Denormandie ancien » prévu à l'article 199 novquies, I-B-5° du CGI est prorogé jusqu'au 31 décembre 2026.

Extension de l'abattement exceptionnel sur les plus-values immobilières résultant de la cession de biens situés dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ou d'une opération de revitalisation du territoire (ORT) et extension des exonérations de plus-value immobilière au titre du logement social

- L'abattement exceptionnel, prévu à l'article 150 VE du CGI, sur les plus-values immobilières résultant de la cession de biens situés dans le périmètre d'une GOU ou d'une ORT, est désormais également ouvert aux zones A, A bis et B1 définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement.
- L'abattement prévu à l'article 150 VE est maintenu, d'une part, dans son périmètre, et étendu, d'autre part, aux opérations d'intérêt national (OIN).
- Le taux de l'abattement exceptionnel est fixé à 60 % lorsqu'il encourage la libération du foncier et à 75 % dans les périmètres des opérations d'aménagement complexes ou d'envergure nationale. Ce taux est bonifié, sous certaines conditions, lorsque les logements ainsi construits sont affectés pour au moins 50 % de leur surface à du logement social, du logement faisant l'objet d'un bail réel solidaire ou du logement intermédiaire (conditions de loyers du dispositif « Loc'avantages »).
- La loi de finances, en son article 9, prévoit également que les exonérations de plus-values de cessions immobilières en faveur de la production directe ou indirecte de logements sociaux sont prorogées jusqu'au 31 décembre 2025 et étendues dans les zones de déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (A, A bis, B1) au logement locatif intermédiaire répondant là encore aux conditions de loyers du dispositif « Loc'avantages ».

Prorogation du crédit d'impôt pour les dépenses de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques

- Est prorogé jusqu'au 31 décembre 2026, le crédit d'impôt sur le revenu pour les dépenses supportées par les contribuables au titre de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) et de la réalisation de diagnostics préalables à ces travaux.

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en cas de rénovation énergétique des logements ou de construction de logements respectant certains critères

- La liste des dépenses de rénovation énergétique éligibles à l'exonération de TFPB en faveur des logements anciens est actualisée. Les modalités d'obtention de l'exonération de TFPB en faveur des logements neufs, dont le niveau élevé de performance énergétique globale est supérieur à celui imposé par la législation en vigueur, sont également actualisées.
- Les critères d'ancienneté permettant le bénéfice de ces exonérations sont mis à jour en prévoyant notamment que l'exonération s'applique aux logements achevés de plus de 10 ans.

Prorogation de l'exonération des locations d'une partie de la résidence principale

- Est repoussée au 31 décembre 2026 la date de fin du dispositif d'exonération de l'impôt sur le revenu (IR) en faveur des personnes :
 - qui louent ou sous-louent en meublé une partie de leur habitation principale sous condition de plafonnement du loyer et sous réserve que le locataire y établisse sa résidence principale ou qu'il justifie d'un contrat saisonnier.
 - qui mettent de façon habituelle à la disposition du public une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sous réserve que les revenus tirés de cette location ne dépassent pas 760 € par an.

Diverses mesures d'aménagements en faveur de la fiscalité du logement :

- Le dispositif de prêt ne portant pas intérêt destiné à financer la première accession à la propriété (PTZ) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027. Le plafond de ressources pour bénéficier du PTZ est porté de 37 000 € à 49 000 €.
- Le crédit d'impôt pour les dépenses d'installation et de remplacement d'équipements destinés à aider les personnes âgées ou handicapées est prorogé jusqu'au 31 décembre 2025.
- La créance à l'impôt sur les sociétés en faveur des investisseurs institutionnels dans les logements locatifs intermédiaires (LLI) est étendue aux structures d'investissement dont le capital est détenu par des personnes physiques intervenant aux côtés d'investisseurs institutionnels : sociétés civiles de placement immobilier, sociétés d'investissement à capital variable, sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable et sociétés de libre partenariat.
- L'exonération de longue durée de TFPB (15 ans) applicable aux constructions neuves de logements sociaux est étendue aux logements sociaux achevés depuis au moins 40 ans, qui peuvent être classés comme « passoires énergétiques ».

Janvier 2024



44, rue Paul Valéry – 75116 Paris – 01 76 53 73 73

www.fidexi.com

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567 - Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce
Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France - Garantie Financière 110 000 €
QBE international insurance limited - Adhérent Association de Médiation MEDICYS - 73, Boulevard Clichy - 75009 PARIS - contact@medicys.fr