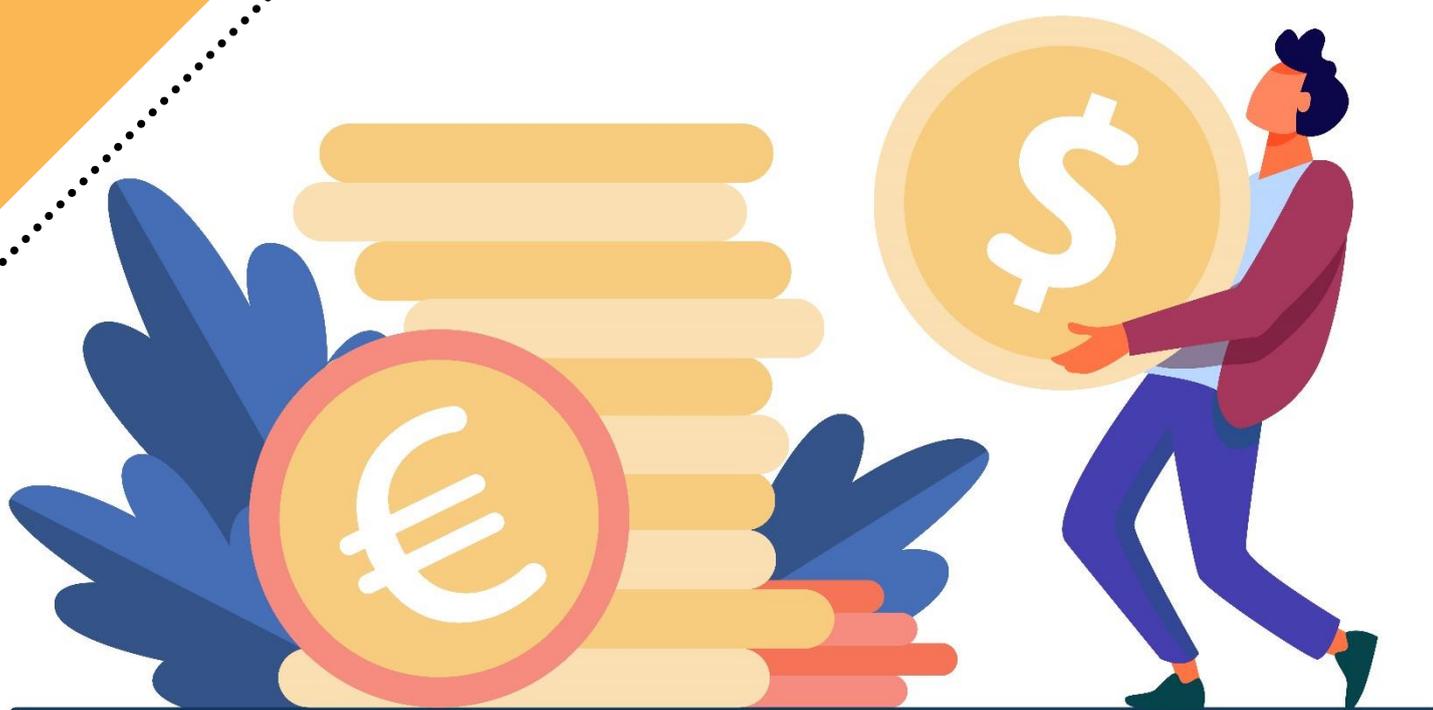


# IOBSP

---

## APPROFONDISSEMENT SUR LE CREDIT IMMOBILIER



# Table des matières

<b>I) Les achats spécifiques .....</b>	<b>5</b>
1. Les modes d'acquisition d'un bien immobilier.....	5
2. Le démembrement temporaire de propriété .....	6
<b>1) Définition.....</b>	<b>6</b>
<b>2) Evaluation d'une nue-propriété et d'un usufruit.....</b>	<b>6</b>
<b>3) L'usufruit locatif social .....</b>	<b>6</b>
<b>4) Le démembrement temporaire classique .....</b>	<b>7</b>
3. Le démembrement temporaire de propriété .....	8
<b>1) Le contrat avec plan .....</b>	<b>8</b>
<b>2) Le contrat sans plan .....</b>	<b>9</b>
4. Acheter un logement sur plan la « VEFA » .....	9
Le contrat de réservation .....	9
5. La société civile immobilière.....	16
1) Pourquoi investir dans une SCI ? .....	16
2) La constitution d'une SCI .....	17
3) La SCI dans le cadre d'un investissement entre plusieurs personnes .....	17
4) La SCI dans le cadre de l'achat de sa résidence principale .....	18
5) La SCI dans le cadre de la donation/succession .....	19
<b>II) Les dispositifs d'aides et investissement locatif .....</b>	<b>19</b>
1. Les dispositifs d'aide .....	19
<b>1) Les prêts aidés des collectivités.....</b>	<b>19</b>
2) Les frais réduits.....	22
2. Le régime de location meublée et les locaux comme commerciaux équipés .....	25
Introduction .....	25
1) Les catégories d'investissement.....	28
2) Le statut juridique, fiscal et social .....	29
3) Le statut social .....	34
4) Le meublé CENSI BOUVARD .....	36
5) Fin d'activité (activité du réel) .....	0
6) Assurance et risque fiscal.....	0
3. Le régime Malraux .....	0
1) Les grands principes.....	1
2) Principe du dispositif de défiscalisation loi Malraux .....	3
3) Engagement de location .....	6

4) Qualité du locataire .....	6
5) Remise en cause de la réduction d'impôt .....	7
6) Durée du dispositif.....	7
7) Charges non comptabilisées pour la réduction d'impôts et déductibles du revenu foncier .....	7
8) Revente au terme, le piège de la plus-value taxable.....	7
9) Impôts et obligations déclaratives.....	8
10) Explication des différences entre la loi Monuments Historiques et la loi Malraux.....	9
4. Le dispositif Pinel plus .....	9
5. Les revenus et déficits fonciers.....	17
<b>Régime réel :</b> .....	17
<b>Le déficit foncier</b> .....	18
<b>Revenus et déficits foncier – habitation</b> .....	18
6. Le régime des monuments historiques .....	18
<b>Mécanisme de déduction de l'impôt sur le revenu</b> .....	19
Les travaux déductibles .....	19
Succession / Donation .....	21
Les obligations du contribuable.....	21
IFI – Impôt sur la Fortune Immobilière .....	22
Cession de l'immeuble.....	23
7. Le dispositif Denormandie .....	24
1) Quel est le montant de la réduction d'impôt en loi Denormandie ? .....	25
2) Quels sont les zones et les villes éligibles à la loi Denormandie ?.....	26
3) Combien de temps faut-il louer en Loi Denormandie ? .....	27
4) Quels travaux faut-il faire pour bénéficier de la loi Denormandie ? .....	27
5) Quels sont les délais à respecter en loi Denormandie ?.....	28
6) Quels sont les plafonds des loyers en loi Denormandie ?.....	28
7) A qui peut-on louer un bien Denormandie ? Quid du plafond des ressources du locataire.....	29
<b>III) Actualité des dernières loi .....</b>	<b>31</b>
1. Loi Macron : mobilité bancaire.....	31
1) Le mandat de mobilité bancaire .....	31
2) Les mesures d'aide à la mobilité bancaire.....	32
2. Loi Elan.....	33
1) Les principaux thèmes développés.....	34
2) Dispositions en lien avec les métiers de l'immobilier et les particuliers.....	34
3. Loi de finance 2023.....	42

<b>Introduction .....</b>	<b>42</b>
<b>Les revalorisations.....</b>	<b>43</b>
a. Les nouveautés dans l'immobilier .....	43
• <b>Ma primeRénov.....</b>	<b>43</b>
• Le dispositif Pinel .....	43
• Lutte contre les passoires thermiques .....	43
b. Les nouveautés budgétaires .....	43
<b>Les nouveautés de la Loi de finances .....</b>	<b>44</b>
1. Les mesures pour les particuliers .....	44
a. Les mesures pour l'emploi et les entreprises .....	45
b. Les mesures environnementales .....	45

# I) Les achats spécifiques

## 1. Les modes d'acquisition d'un bien immobilier

### Achat et emprunt : l'analyse du risque :

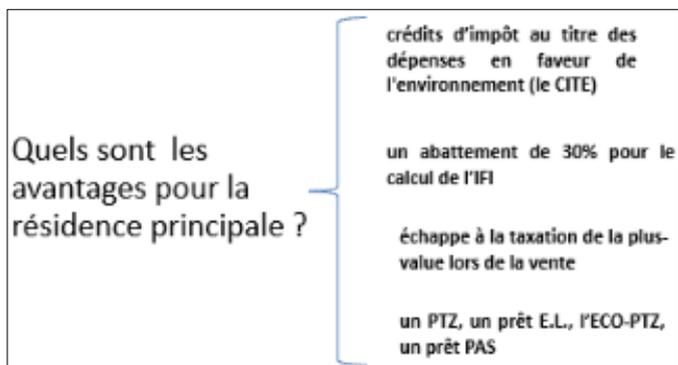
Elle dépend de qui achète et qui emprunte. Le risque n'est pas le même entre quelqu'un qui emprunte et achète seul et ceux qui le font en couple. Le couple est alors en indivision, il doit se mettre d'accord sur le pourcentage de propriété de chacun qui doit correspondre à la participation financière réelle de chacun. Si le couple se sépare, l'un des partenaires peut racheter la part de l'autre. Une clause de solidarité est incluse dans le contrat du crédit immobilier. Dans ce cas-là, l'établissement prêteur peut demander à l'un des deux, de façon indifférente de rembourser la totalité de l'emprunt. Ce principe perdure jusqu'à la fin du remboursement du prêt. Mais ils peuvent demander directement à leur banque une **désolidarisation** d'un prêt immobilier afin de casser ce principe. Si la banque refuse de procéder à un transfert de prêt, des solutions alternatives peuvent permettre de se désolidariser des crédits souscrits.

La société civile immobilière : les actionnaires sont responsables des dettes sur leurs biens personnels, en fonction de leur participation. Cette formule sous-entend que les revenus locatifs de la SCI soient suffisants pour couvrir les mensualités. Attention, il n'est pas possible d'obtenir un PTZ (prêt à taux zéro).

### Les différents usages des biens immobiliers :

La **résidence principale** : elle est considérée comme telle à partir du moment où le contribuable et sa famille y vivent et où le centre des intérêts matériels et professionnels s'y trouve. Pour échapper aux différentes taxes, il est possible de changer sa résidence secondaire en principale avant de mettre en vente (que si le propriétaire habite dedans pendant plus de 6 mois par an). Il est également possible d'acheter en SCI afin de déduire les frais engagés. La résidence principale peut bénéficier du PTZ, d'un prêt E.L., de l'ECO-PTZ en cas de certains travaux, d'un prêt PAS qui jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2018 était éligible à l'APL.

Tout autre bien détenu qui n'est pas loué est considéré comme étant **secondaire**. Ces biens ne peuvent pas bénéficier de prêts aidés ou conventionnés.



**Bien locatif** : tout bien qui dégage des revenus. L'investisseur peut créer un patrimoine immobilier sans engagement particulier ou il peut avoir une stratégie d'investissement qui résultera des différents leviers fiscaux comme la Loi Pinel, la Loi Malraux, la Loi Girardin. Dans ce deuxième cas il peut choisir s'il est loué meublé ou non.

### Les avantages d'une acquisition avec travaux :

- Choix de l'emplacement ;

- Limitation des risques de vacance ;
- Déduction des travaux du revenu foncier ;
- Meilleure rentabilité de l'opération ;
- Subvention de l'ANAH.

## 2. Le démembrement temporaire de propriété

### 1) Définition

**Nue-propriété et Usufruit = Pleine propriété**

**Valeur de Nue-Propriété + Valeur Usufruit = Valeur de la Pleine propriété**

**Nue-propriété** : droit de disposer du bien

**Usufruit** : droit de percevoir les revenus

Ces 2 droits sont cessibles indépendamment l'un de l'autre. Ces 2 composantes peuvent être dissociées et appartenir à 2 personnes différentes.

Il existe deux types de démembrement :

- Le **démembrement avec usufruit viager** (ex : donation avec réserve d'usufruit la vie durant de l'usufruitier) valeur article 669 CGI 1er alinéa.
- Le **démembrement avec usufruit temporaire** (la durée de l'usufruit est fixée par convention entre nu propriétaire et usufruitier) valeur article 669 2ème alinéa ou valeur économique.

### 2) Evaluation d'une nue-propriété et d'un usufruit

**Usufruit temporaire : durée de la convention**

Il existe deux méthodes :

- **Méthode fiscale** : utilisée pour les mutations à titre gratuit en principe. Art 669 code civil (alinéa 2). **Usufruit** = 23% de la valeur de la pleine propriété par période de 10 ans sans prorata.
- **Méthode de la valeur économique** : utilisée dans les mutations à titre onéreux. C'est une valeur contractuelle, négociée, qui est fonction de la capitalisation des loyers et du retour d'investissement pour l'usufruitier (cash-flow des flux de loyers des revenus nets futurs actualisés sur la durée).

### 3) L'usufruit locatif social

Localisation dans des zones de tension foncière et investissements de qualité, et opération dans le cadre de mixité sociale (sur une partie du programme) :

- Soit les bailleurs sociaux sont maîtres d'ouvrage et font appel à des promoteurs et cèdent la nue-propriété ;
- Soit les bailleurs sociaux achètent l'usufruit de lots auprès de promoteurs et les investisseurs achètent la nue-propriété ;
- Soit les bailleurs sociaux achètent l'usufruit d'immeubles existants.

Dans certaines opérations, la mixité sociale s'opère dans un même programme, ou dans 2 immeubles distincts et attenants.

Les locations sont consenties sous conditions de ressources à des loyers sociaux ou souvent intermédiaires.

Le nu-propiétaire n'aura aucun revenu et aura la pleine propriété à l'échéance de la durée du contrat temporaire (implicitement, il a acquis un bien pour un prix minoré ce qui peut être assimilé à des revenus précomptés).

Dans tous les cas, le nu-propiétaire devient plein propriétaire par extinction de l'usufruit.

Pendant le démembrement : pas de revenu et donc pas d'imposition pour le nu propriétaire, pas de charge pour le nu-propiétaire, toutes réparations, toutes grosses réparations et article 606 du code civil et remise en état à la fin de la convention sont mises à la charge du bailleur social (selon les conventions, la répartition des travaux n'est pas d'ordre public et on peut déroger aux principes).

La taxe foncière sera supportée par l'usufruitier.

Dans le cadre de l'usufruit social, défiscalisation des revenus fonciers existants sur d'autres biens (intérêts dus sur un prêt contracté pour l'acquisition de la nue-propiété).

La nue-propiété n'est pas dans la base taxable IFI.

Si l'investisseur utilise des fonds propres (épargne) il réduit d'autant sur l'épargne, l'assiette IFI.

Depuis la loi de finances pour 2013 (art 885 quater du CGI), la dette contractée pour financer l'achat d'une nue-propiété ne constitue plus un passif déductible de l'assiette IFI.

Lorsque la nue-propiété a été acquise à titre onéreux et l'usufruit par extinction, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value la valeur de la pleine propriété à la date d'entrée de la nue-propiété dans le patrimoine du cédant.

La nue-propiété comme l'usufruit sont 2 droits immobiliers finançables. L'investisseur en Nue-Propiété sollicite un financement avec pour garantie une hypothèque sur la nue-propiété, ce qui est juridiquement possible. Les banques préfèrent des nantissements d'épargne ou des hypothèques sises sur d'autres biens libres.

#### 4) Le démembrement temporaire classique

Lors de l'acquisition du bien ou lors de sa construction. Le chef d'entreprise investit dans un bâtiment industriel l'usufruit temporaire par sa société d'exploitation, par exemple sur 18 ans. Le même chef d'entreprise investit la nue-propiété par une SCI familiale et, dans 18 ans, la SCI sera propriétaire du bien. Il peut également s'agir d'une cession de l'usufruit sur un bien détenu en pleine propriété voire conséquences fiscales.

Dans tous les cas : Attention de prévoir une juste valeur économique et éviter l'acte anormal de gestion (l'opération doit être conforme à l'intérêt social de la société d'exploitation). La méthode à privilégier pour la valorisation est celle de la valeur économique.

Intérêt pour un banquier prêteur : division du risque.

**Pour un nu-propiétaire :**

L'intérêt principal est d'acquérir un bien pour un prix minoré sauf à attendre l'échéance de la convention pour en percevoir les revenus ou en avoir la jouissance.

Cet investissement s'adresse à des investisseurs qui ne recherchent pas un revenu (contribuables à taux marginal d'imposition (41% ou 45%)) mais plutôt un gain en capital (à l'échéance de la convention, l'investisseur sera considéré pour le calcul de la plus-value, propriétaire depuis l'origine de la convention).

L'intérêt pour l'usufruitier :

- Si bailleur social : effet de levier et favoriser la mixité sociale ;
- Si démembrement classique, répartition du poids d'investissement (et du risque).

### 3. Le démembrement temporaire de propriété

Le contrat de construction d'une maison individuelle s'impose à toute personne qui se charge de la construction d'une maison ne comportant pas plus de deux logements destinés à l'emprunteur (le maître d'ouvrage), d'après un plan qu'il a proposé.

Le maître d'ouvrage doit être propriétaire du terrain ou titulaire d'une promesse de vente sur le terrain.

Le terrain peut lui être fourni indirectement par le constructeur. En revanche, si le terrain est vendu directement par le professionnel qui construit, le contrat est une VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement).

Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement réglementé par des dispositions d'ordre public, destinées à protéger le client maître d'ouvrage. Il faut distinguer deux types de CCMI : avec plan ou sans plan. Dans une immense majorité des projets, les constructeurs établissent un CCMI avec plan.

#### 1) Le contrat avec plan

Ce **contrat est très réglementé**. Le consommateur dispose d'un délai de rétractation de sept jours, et ce quel que soit le motif.

Doivent figurer de manière obligatoire sur le CCMI :

- Les **mentions obligatoires** : désignation du terrain, plans et notices techniques, délai de construction et de livraison, pénalités de retard qui doivent représenter au moins 1/3 000<sup>ème</sup> du prix de la maison par jour de retard ;
- Le **prix**, avec l'**échelonnement** précis du paiement qui est lui-même réglementé. En cumulé : 15% à l'ouverture du chantier, 25% à l'achèvement des fondations, 40% à l'achèvement des murs, 60% au hors d'eau, 75% au hors d'air, 95% à l'achèvement. A compter de la réception définitive, le client dispose d'un délai de **huit jours, pour dénoncer les vices apparents non signalés lors de la réception. Le solde, c'est à dire les 5% seront versés à l'issue de ces huit jours ;**
- La garantie financière de **livraison au prix convenu et dans les délais convenus ;**
- La garantie **décennale ;**
- L'assurance **dommages d'ouvrages.**

## 2) Le contrat sans plan

Les conditions identiques au précédent sauf :

- L'échelonnement des paiements selon l'avancement des travaux doit être négocié entre les parties ;
- La garantie de remboursement pour le dépôt de garantie de 3%, n'est pas nécessairement prévue ;
- Les vérifications bancaires au niveau du formalisme des contrats est moindre.

**A noter : la banque** se doit de vérifier le formalisme du contrat de construction, sachant qu'elle doit respecter **l'Article 210-10 du Code de la Construction et de l'habitation** : « Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt, sans avoir vérifié que le contrat comporte les énonciations prévues, et ne peut débloquer les fonds s'il n'y a pas l'attestation de garantie ».

### **Ne pas confondre les CCMI avec :**

- Le contrat d'entreprise : l'investisseur traite directement avec chaque corps de métier et surveille le chantier ;
- Le contrat de maîtrise d'œuvre : l'investisseur confie la maîtrise d'œuvre à un architecte ou à une entreprise, ces derniers se chargent de sélectionner les corps de métier et de suivre les devis, paiements, exécution et délais.

Ces deux contrats ne sont pas réglementés, et soumis à une négociation normale entre les parties (sauf garanties de parfait achèvement, décennale et biennale comme dans les autres opérations). Ils ne bénéficient pas non plus de la garantie de livraison au prix et dans les délais convenus. Cela conduit les banques à être réticentes pour financer des opérations dans ce cadre juridique

## 4. Acheter un logement sur plan la « VEFA »

La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) consiste à acheter un logement sur plan.

Il s'agit de biens qui ne sont pas encore construits ou dont la construction n'est pas encore achevée.

Au jour de la vente, l'acquéreur est propriétaire du terrain et des constructions déjà réalisées, celles à venir devenant sa propriété au fur et à mesure de leur édification.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements village » où un seul et même promoteur construit et vend tous les pavillons sur la base de deux ou trois modèles différents).

### **Le contrat de réservation**

Obligatoire, ce contrat détermine les modalités de la construction : nature, matériaux, délais, engagement des parties, modalités de paiement et les assurances en cas de défaillances ...

### **Prix d'acquisition**

Il doit être ferme et définitif.

Cependant, la loi autorise le promoteur à fixer un prix de vente « prévisionnel » avec une clause de révision du prix selon l'évolution de l'indice BT 01.

### **Indice BT 01**

L'indice BT 01 est la référence officielle pour la révision des prix dans les contrats de construction de maisons individuelles (CCMI) et ceux de vente d'appartements en l'état futur d'achèvement (VEFA).

En raison de la durée des chantiers, il est possible que les prix varient entre la date de signature du contrat et celle de l'achèvement des travaux.

Exemple : un contrat de construction de maison individuelle signé le 10 octobre 2019 prévoit un prix de 400 000 €, payable en une seule fois. Le dernier indice BT.01 connu à cette date est celui de juin 2019, soit 111,2. Mais le permis de construire n'est accordé que le 20 janvier 2020.

Pour réévaluer le prix initial, on retiendra le dernier indice connu au 20 février (un mois après l'obtention du permis de construire), c'est-à-dire celui de novembre 2019, qui s'établit à 111,3.

Le prix révisé sera donc de :  $400\,000 \text{ €} \times (111,3 / 111,2) = 400\,359,71 \text{ €}$

Au maximum le prix ne pourra pas être supérieur à 5% du prix initial.

### **Modalités de révision**

- Si le contrat prévoit que le prix du bien sera révisé en une seule fois, la révision est calculée en fonction de la variation de l'indice connu entre la date de signature du contrat et la plus tardive des deux dates suivantes :
  - soit la date d'obtention du permis de construire + 1 mois ;
  - soit la date limite fixée dans le contrat pour obtenir un prêt + 1 mois.
- Si le contrat prévoit que le prix sera révisé à chaque échéance de paiement, chacune d'elle est révisée dans la limite de 70 % de la variation de l'indice connu entre la date de signature du contrat et celle de l'échéance.

Pour les maisons, aucune révision ne peut intervenir au-delà d'une période de 9 mois après la plus tardive des deux dates ci-dessus.

### **Contenu obligatoire du contrat de réservation**

(articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation)

- la qualité de la construction ;
- le délai d'exécution des travaux ;
- la surface habitable approximative ;
- le nombre de pièces principales ;
- l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements ;
- la situation dans l'immeuble ou dans le lotissement ;
- la qualité de la construction, au moyen d'une note technique ;
- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, ses modalités de révision ;

- le prix des travaux de finition que l'acheteur réserve ;
- la date à laquelle le contrat de vente définitif pourra être conclu ;
- les prêts éventuels que l'acquéreur souhaite obtenir.

### **Possibilité de se réserver des travaux de finition et/ou personnalisation de son logement**

En contrepartie d'une diminution ou d'une majoration du prix de vente, l'acquéreur peut se réserver des travaux de finition voire d'aménagements intérieurs.

La liste limitative des travaux réservés par l'acheteur est la suivante :

- l'installation des équipements sanitaires de la cuisine et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
- l'installation des équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
- l'installation des équipements sanitaires des WC ;
- la pose de carrelage mural ;
- le revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation ;
- l'équipement en convecteurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise ;
- la décoration des murs.

Sont expressément exclus les travaux relatifs aux installations d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées visés à l'article R 111-3 du CCH.

En outre, les travaux dont l'acheteur se réserve l'exécution doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter d'intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur des entrées d'air ;
- ne pas conduire à la modification ou au déplacement du tableau électrique du logement.

Tous les aménagements acceptés devront figurer dans le contrat de réservation en y mentionnant le prix prévisionnel décomposé entre le prix de vente convenu, le coût détaillé des travaux réservés et enfin la somme de ces deux postes qui donnent le prix global d'acquisition (CCH art. L 261-15, II modifié ; CCH art. R 261-26 modifié).

Le contrat de réservation doit contenir, en caractères très apparents, une clause stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

### **Rétractation**

Le réservataire (acquéreur) dispose d'un délai de 10 jours pour se rétracter.

### **Conditions suspensives**

Obtention du prêt : en cas de refus, l'opération est annulée et le dépôt de garantie est restitué.

### **Dépôt de garantie**

L'acquéreur ne doit verser aucune autre somme avant la signature du contrat définitif.

Le montant exigible est fonction de la date prévisionnelle de signature du contrat définitif ; sous peine de nullité du contrat, il est au maximum de (CCH art. R 261-28) :

- 5 % du prix prévu au contrat de réservation si la vente doit être signée dans l'année ;
- 2 % du prix prévu au contrat de réservation si la vente doit être signée dans les 2 ans ;
- aucun dépôt n'est exigible si le délai prévu pour la vente excède 2 ans.

Si la vente définitive se conclut, le montant du dépôt de garantie s'impute sur le prix de vente.

Il est versé sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur ou chez un notaire. Le vendeur ne peut ni conserver le chèque ni l'encaisser.

### **Non restitution (perte) du dépôt de garantie**

Si l'acquéreur refuse de conclure la vente sans motif valable, le dépôt de garantie peut être conservé par le vendeur.

En revanche, l'acquéreur peut refuser de signer la vente et récupérer son dépôt de garantie dans les cas suivants (CCH art. R 261-31) :

- si le contrat de vente n'est pas conclu dans le délai prévu au contrat préliminaire par la faute du vendeur ;
- si le prix de vente définitif dépasse de plus de 5 % du prix prévisionnel éventuellement révisé comme prévu au contrat préliminaire, quelles que soient les causes de l'augmentation (si le prix prévu au contrat de réservation était ferme et définitif aucune différence n'est possible) ;
- si les prêts que le promoteur s'était engagé à fournir à l'acquéreur ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % à ce qui était prévu ;
- si l'un des éléments d'équipement prévu au contrat de réservation a disparu (ascenseur, vide-ordures) ;
- si l'immeuble ou la partie d'immeuble, objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 % (nombre de pièces, situation dans l'immeuble, etc.).

### **Les garanties pendant la construction : remboursement ou achèvement**

Le risque encouru par l'acquéreur serait que les provisions ne soient pas affectées à la construction et qu'il se retrouve avec un immeuble inachevé alors qu'il en a déjà payé le prix.

En cas d'inachèvement (CCH art. L 261-11), la loi oblige le promoteur à fournir une garantie financière de remboursement des sommes versées par l'acquéreur ou une garantie financière d'achèvement de l'immeuble.

Le vendeur doit fournir l'une ou l'autre de ces garanties lors de la vente définitive.

Précisions : le vendeur peut en cours de construction remplacer l'une des garanties par l'autre (CCH art. R 261-23). En effet, le vendeur peut privilégier au départ une garantie de remboursement tant que les acomptes versés ne sont pas trop importants puis préférer une garantie d'achèvement lorsqu'il sera plus avantageux pour lui d'achever l'immeuble que de rembourser les acomptes.

### **La garantie de remboursement**

Un organisme tiers, s'engage solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur en cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour défaut d'achèvement (CCH art. R 261-17 et R 261-22).

Le remboursement ne porte que sur le prix de vente et exclut les frais d'acte et les intérêts bancaires supportés par l'acquéreur ou les pénalités dues par le vendeur (Cass. 3e civ. 17-3-1999 n° 97-12.706 : Bull. civ. III n° 71).

### **Garantie financière d'achèvement**

Depuis le 1er janvier 2015, le promoteur ne dispose plus que de la garantie extrinsèque d'achèvement, la possibilité d'une garantie intrinsèque ayant été supprimée.

La garantie est dite extrinsèque car elle émane d'un organisme tiers à l'opération immobilière.

En cas de défaillance du promoteur (difficultés financières, procédure de sauvegarde ou de redressement), la société garante prend le relais pour financer la suite des travaux jusqu'à l'achèvement. L'immeuble sera, quoi qu'il arrive, bien achevé.

La mise en œuvre de la garantie d'achèvement se traduira de la manière suivante : l'organisme financier percevra les paiements de l'acquéreur selon l'échelonnement légal et versera les sommes nécessaires à la réalisation des travaux jusqu'à ce que l'achèvement puisse être constaté. Toutefois, le garant n'est tenu ni des malfaçons ni du retard d'exécution par rapport aux prévisions d'origine. Depuis le 25 novembre 2018, le garant peut faire désigner un administrateur ad hoc sur requête, dont la mission est de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble (CCH art. L 261-10-1, al. 3 créé par la loi Élan 2018-1021 du 23-11-2018).

### **Délai de livraison non respecté**

Le promoteur ne sera pas responsable des dépassements de délais consécutifs :

- aux journées d'intempéries (rendant le travail dangereux ou impossible),
- aux jours de grèves générales du secteur du bâtiment,
- aux difficultés financières ou à la faillite d'un des constructeurs,
- aux travaux supplémentaires non prévus au contrat et demandés par l'acquéreur,

La livraison sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement a mis obstacle à la poursuite des travaux, sans indemnisation pour l'acheteur.

### **Les paiements échelonnés et les débloques de prêts**

Le Code de la construction détermine le montant maximum des appels de fonds du promoteur.

- 35 % à l'achèvement des fondations,
- 70 % du prix de vente à la mise hors d'eau.

Le promoteur ne peut pas leur demander plus de 95 % du prix du logement à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde de 5 % sera versé lors de la mise à disposition du bien ; sauf à être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

L'offre de prêt peut être annulée si le prêt n'a pas été réalisé dans les 4 mois suivant l'acceptation.

### **Distinction entre réception et livraison du bien**

#### **La réception correspond au point de départ des garanties légales**

La réception intervient entre celui qui commande les travaux (le maître d'ouvrage c'est-à-dire promoteur immobilier) et celui qui les effectue (les entreprises).

La réception est le fait d'**accepter - avec ou sans réserve** - les travaux réalisés.

Conformément aux dispositions des articles 1 792 et 2 270 du Code civil, c'est à compter de la réception que commenceront à courir les délais de prescription des différentes garanties (parfait achèvement, biennale, décennale).

La garantie « dommages-ouvrages » ne démarre qu'à l'expiration de la garantie légale de parfait achèvement, soit un an après la réception.

Enfin, la réception met également un terme à la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur. À la condition, toutefois, qu'elle n'ait fait l'objet d'aucune réserve.

#### **La livraison matérialise la prise de possession du logement**

Alors que la réception des travaux mettait en scène le maître d'ouvrage (c'est-à-dire le promoteur) et l'entreprise chargée des travaux, la livraison, quant à elle, implique d'un côté, le **maître d'ouvrage**, et de l'autre, le nouveau propriétaire du logement.

La livraison désigne l'acte par lequel un vendeur en VEFA remet un logement à son acquéreur, afin que celui-ci puisse en **prendre véritablement possession**. C'est la raison pour laquelle on parle souvent de la « remise des clés ».

Enfin, c'est au cours de la livraison du logement - et dans le mois qui suit - que son propriétaire consignera, comme l'y invite l'article L. 261-5 du Code de la construction et de l'habitation, d'éventuels défauts de **conformité dans un procès-verbal** qu'il transmettra au promoteur. Ce dernier disposera alors d'un délai de

90 jours pour lever ces réserves. En clair, il devra remettre le logement en conformité avec ce qui avait été convenu dans le contrat de vente.

Les points clés à retenir :

- Il ne faut pas confondre la réception des travaux avec la livraison du logement.
- La livraison fait intervenir le maître d'ouvrage et l'entrepreneur.
- La réception met en présence le promoteur et l'acheteur.

### **Parfait achèvement (vices apparents)**

**Départ garantie** : réception des travaux

**Durée** : une année

**Concerne** : réglage porte, fermeture, ancrage au sol des sanitaires, isolation phonique

Le jour de la livraison, le maître d'ouvrage signe un procès-verbal de livraison.

Le maître d'ouvrage dispose de 8 jours après la remise des clefs (et non pas à la signature de la réception) pour émettre des réserves. Passé ce délai, il est réputé avoir reçu le bien en bon état.

La réception ne concerne pas les vices cachés.

Par exemple, une fuite apparaît après 6 mois d'utilisation de la douche (mauvais raccord de l'alimentation ou de l'évacuation). L'assurance du locataire est sollicitée, l'expert de l'assurance locataire se retourne ensuite contre le constructeur.

Recommandations :

1. Bien vérifier (avant le terme de chaque garantie) avec le locataire que tout va bien car très souvent ce dernier évoque des problèmes connus depuis longtemps mais qu'il ne jugeait pas suffisamment nuisibles pour s'en plaindre.
2. Bien conserver les coordonnées des contrats d'assurance figurant sur l'acte de vente.

### **Garantie de bon fonctionnement**

**Départ garantie** : réception travaux

**Durée** : deux ans

**Concerne** : équipement plomberie, électricité

On parle également de garantie biennale, cette garantie concerne les éléments d'équipement (partie de la construction qui est dissociable lors de sa dépose ou remplacement sans détérioration de matière) : portes, fenêtres, cloisons mobiles, chauffe-eau, alarme, poignée de porte, volets... cela ne concerne pas les sols (moquettes, dallage).

Cas particulier : Les éléments qui bien qu'étant dissociables rendent impropre le bien à sa destination et donc entrent dans la garantie décennale (chauffage défectueux, nuisance sonore provenant du système de ventilation par exemple).

### **Garantie décennale (vices cachés)**

**Départ garantie** : réception travaux

**Durée** : dix ans

**Concerne** : atteinte à la solidité de l'ouvrage le rendant inhabitable

Elle couvre les défauts de construction qui ne se voient pas lors de la remise des clefs, mais qui apparaissent après. Ces vices peuvent atteindre la solidité du bien et donner lieu à un risque d'effondrement.

Les désordres esthétiques comme les fissures qui ne compromettent pas la solidité d'un mur sont exclus. En principe, elle ne concerne que les désordres dont les éléments sont indissociables des ouvrages.

### Garantie dommage ouvrage

**Départ garantie** : expiration de la garantie de parfait achèvement

**Durée** : terme de la garantie décennale

**Concerne** : désordre relevant de la décennale

**Intérêt** : assurance de préfinancement favorable au propriétaire

En principe, cette garantie ne concerne pas les agrandissements sauf pour l'installation d'une pompe à chaleur, d'un insert ou d'une cheminée (ce qui signifie que les installateurs doivent souscrire à une assurance décennale).

Cette garantie permet d'obtenir un préfinancement en attendant de définir quel corps de métiers devra mettre en œuvre sa décennale. Elle permet de réaliser les travaux immédiatement car si le propriétaire devait aller en justice cela pourrait durer des années.

Son coût est de 3 à 5% des travaux, bien qu'obligatoire, elle est souvent refusée aux particuliers. Si le chantier est important l'entrepreneur peut la prendre pour le compte du particulier.

## 5. La société civile immobilière

### 1) Pourquoi investir dans une SCI ?

Lors de l'achat d'un bien immobilier via une SCI, c'est la SCI qui sera le seul propriétaire du bien. Les propriétaires de la SCI seront appelés les associés et détiendront, eux, des parts de cette SCI, donc indirectement des parts de ce bien immobilier.

La SCI, dans quelle situation :

- Recherche d'un cadre légal pour un **investissement collectif** (financé par plusieurs personnes, qu'elles soient de la même famille ou pas) ;
- Recherche d'un cadre légal pour **protéger des concubins ou des associés** en cas de décès (l'objectif est d'éviter le régime de l'indivision) ;
- Amélioration **du cadre successoral** pour un actif immobilier important (préoccupation de donation / succession à ses enfants).

## 2) La constitution d'une SCI

1- La SCI est, avant tout, une société. On retrouvera donc les mêmes démarches que pour la création d'une société traditionnelle :

- Définir les statuts de la SCI ;
- Faire paraître une annonce dans un journal officiel ;
- Enregistrer les statuts au CFE (Centre des Formalités des Entreprises) du centre des impôts pour les sociétés de votre commune ;
- Enregistrer les statuts au Greffe du Tribunal de commerce (il est possible de faire les formalités en ligne sur le site Infogreffe / formalités au RCS).

### 2- Les statuts de la SCI :

Il est important d'étudier le type de société à constituer et le type d'imposition associée. Il est possible de constituer (Attention, ce choix est définitif) :

- Une **société dite « transparente »** dans laquelle tous les revenus sont répartis entre les divers associés qui déclarent leur part en tant que revenu foncier sur leur IR (impôt sur le revenu) ;
- Une **société qui est imposée au régime des sociétés et où les dividendes** (les bénéfices que les associés retirent vraiment de la société) **sont de nouveau imposés sur leur IR.**

Le choix de l'un ou l'autre type dépend surtout de la nature de l'activité de la société :

- Les **sociétés « transparentes »** sont imposées sous le **régime BNC** (Bénéfices Non Commerciaux) et ne peuvent exercer que des activités de location/gérance de locaux nus (il est possible de vendre ou acheter mais dans l'objectif de faire principalement de la location) ;
- Les **autres sociétés immobilières** sont imposées sous le **régime BIC** (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et peuvent aussi exercer des activités de location meublée ou d'achat/revente d'immeubles (qui peut être immédiate).

### 3 - Le capital de la SCI (montant global, montant des parts, répartition) :

Il est possible de créer une société à capital fixe mais il est préférable de créer une société à capital variable.

Une société à capital variable est une société dont le capital peut varier dans les limites fixées par les associés à la création de la société. La modification de capital ne nécessite pas de refaire les formalités de déclaration officielles, juste une révision lors d'une Assemblée Générale entre les associés. Cela permet de continuer à réinvestir dans la même société. Il n'y a pas de différence de coût de création entre les 2 types de sociétés mais le choix, là encore, est définitif.

Prendre conseil auprès de professionnels (expert-comptable, avocat, notaire...).

## 3) La SCI dans le cadre d'un investissement entre plusieurs personnes

Il est primordial de bien préciser dans les statuts toutes les règles entre associés pour éviter les conflits, les situations de blocage et le recours aux tribunaux.

**1- En cas de désaccord** ou lorsque l'un des associés veut arrêter son investissement, les parts doivent être rachetées soit par les autres associés soit par un nouvel associé. Le nouvel associé doit évidemment être

accepté par les autres associés lors d'une assemblée générale. La cession des parts est taxée par l'état (4,8% du montant de la cession) et parce qu'il s'agit de parts et non du bien réel, une décote est appliquée (-15 à -30%) sur la valeur réelle du bien. Il faut régulièrement penser à réestimer la valeur du patrimoine de la société.

**2- Dissolution de la société :** Soit les investissements doivent être revendus sur le marché immobilier (taxe sur la plus-value), soit les associés souhaitent racheter personnellement les biens de la société et dans ce cas, ils auront en plus à supporter les frais de notaire habituels. Pour éviter de faire trancher un désaccord par le tribunal, il faut bien prévoir dans les statuts, les conditions de décisions (pourcentage des voix nécessaires) qui évitent des blocages, les clauses de dissolution de la société, les clauses d'entrée ou de sortie d'un associé... Les associés sont responsables à l'égard des tiers, proportionnellement aux parts qu'ils détiennent dans le capital social, et de manière indéfinie, mais sans solidarité entre eux (articles 1857 du code civil et suivants).

Les banques demandent souvent aux associés de cautionner solidairement les prêts, ce qui permet au créancier de poursuivre indistinctement l'un ou l'autre des associés pour le recouvrement de l'intégralité de la dette en cas de défaut de paiement de la société. Les associés perdent ainsi le bénéfice de division des poursuites et le bénéfice de discussion.

**3- La SCI est avant tout une société considérée comme une personne morale.** Elle doit donc nommer un gérant et ouvrir un compte bancaire qui dans la plupart des banques est un compte professionnel (les frais de gestion sont plus élevés). Le gérant peut être l'un des associés (ou pas) et peut être rémunéré (ou pas). Tout ceci doit être décrit dans les statuts de la société.

Le fait d'être considéré comme une personne morale entraîne aussi des contraintes réglementaires :

- Les fonds de la société que l'on souhaite placer ne peuvent bénéficier de la plupart des placements bancaires réservés aux personnes physiques ;
- Les fonds empruntés ne peuvent pas bénéficier de certains types de crédits réservés aux personnes physiques (PEL, prêt 0%, ...) ;
- En cas de difficultés de paiement, la SCI ne peut bénéficier du délai de grâce prévu à l'article L313-12 du Code de la consommation (réservé aux particuliers). Elle peut toutefois engager une demande de délai sur le fondement de l'article 1244-1 du Code civil ;
- La SCI ne bénéficie pas du délai de rétractation pour l'achat d'un bien immobilier (article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, réservé aux non-professionnels) ;
- Les locations sont soumises à des baux de 6 ans.

La SCI composée d'associés qui ont tous des liens de parentés (jusqu'à la 4<sup>ème</sup> génération incluse) est dénommée SCI familiale. L'avantage de cette forme de SCI est de pouvoir s'affranchir d'une partie des contraintes de la SCI notamment en termes de location (on reste sur les baux de 3 ans par exemple).

#### 4) La SCI dans le cadre de l'achat de sa résidence principale

L'achat en SCI d'une résidence principale n'a vraiment un intérêt que lorsque l'on souhaite éviter les problèmes d'indivision en cas de décès d'un associé. Typiquement, lorsque les associés ne sont pas mariés (ou pacsés) ou lorsque la famille est recomposée (enfants de différentes unions).

Pour se protéger, les associés peuvent alors acheter la résidence et la « démembler » : séparer la valeur du bien en deux : la valeur de nue-propriété (les murs) et la valeur de l'usufruit (usage ou les loyers). Entre deux associés par exemple, la résidence est divisée en deux moitiés de résidence, elles-mêmes divisées en deux

pour la nue-propiété et l'usufruit. Chaque associé prend alors une part de nue-propiété et une part d'usufruit correspondant à la part de nue-propiété de l'autre associé. C'est ce que l'on appelle un achat croisé. Lors du décès, les héritiers ne peuvent pas obliger la vente du bien, ils héritent de la part de nue-propiété mais l'associé restant garde l'usage du logement.

#### 5) La SCI dans le cadre de la donation/succession

Contrairement à l'indivision, une décision dans la SCI ne nécessite pas l'unanimité mais la majorité telle que définie dans ses statuts.

La SCI familiale intégrant des enfants permet de se constituer un patrimoine immobilier et d'organiser sa succession au travers de donations. Elle s'adresse à des patrimoines importants qui dépassent largement les plafonds d'exonération de droits de succession. L'objectif est de pouvoir optimiser les donations aux enfants en leur cédant des parts de la société périodiquement et rester ainsi systématiquement sous le plafond d'exonération plutôt qu'un bien complet dont le montant est supérieur.

Les inconvénients d'intégrer des enfants (ou des mineurs en général) dans une SCI, vient du fait que pour toute décision de vente d'un bien immobilier pour le compte d'un mineur, il est nécessaire de passer par une décision du tribunal de grande instance pour obtenir un accord. Ceci, malgré l'accord de leurs parents ou tuteur, afin de vérifier qu'il n'y a pas détournement de biens. Or, cette procédure peut être assez longue. C'est aussi le cas du démembrement de propriété pour lequel le mineur aurait donation de la nue-propiété.

Une autre possibilité est de pouvoir faire une donation temporaire (pour quelques années) de l'usufruit des parts de la SCI (part des loyers encaissés) à ses enfants, typiquement pendant la durée de leurs études. Si l'enfant n'est plus rattaché au foyer fiscal parental et n'a pas d'autre salaire, cela permet d'éviter l'imposition sur le revenu sur le montant de la donation.

## II) Les dispositifs d'aides et investissement locatif

### 1. Les dispositifs d'aide

#### 1) Les prêts aidés des collectivités

##### Le crédit collectivité locale

Parmi les différents types de crédits immobiliers, le crédit collectivité locale fait partie de ce qu'on appelle les « **prêts complémentaires** » : ceux-ci viennent s'adosser à un emprunt principal ou à un apport personnel. Souvent méconnu, le prêt collectivité a pour particularité d'être octroyé par les collectivités territoriales sous certaines conditions. Il s'avère fort avantageux pour ceux qui peuvent en bénéficier.

##### Le crédit collectivité locale, c'est quoi, c'est pour qui ?

Comme son nom l'indique, le crédit collectivité locale est accordé par les collectivités territoriales à toutes les échelles (régionale, départementale et communale). Il s'adresse à des particuliers souhaitant acquérir un bien immobilier à usage d'habitation, dans le neuf ou dans l'ancien, pour s'en servir de résidence

principale, et uniquement dans le cadre d'une primo-accession comme c'est le cas pour l'obtention du PTZ. À cela, il faut ajouter des conditions de ressources.

Le crédit collectivité locale est un prêt complémentaire, ce qui veut dire qu'il ne peut pas couvrir l'intégralité du montant de l'achat. Comme tous les prêts aidés mis en place par l'État, il doit être adossé à un crédit immobilier classique et, le cas échéant, à d'autres emprunts aidés.

Ce prêt octroyé par les collectivités est à demander auprès d'une banque ou de tout autre établissement de crédit ayant passé une convention avec la commune, le département ou la région en question.

### **Quels sont ses avantages ?**

Le principal avantage du crédit collectivité locale, c'est son taux d'intérêt. En effet, celui-ci est fixé librement par chaque collectivité et généralement plus bas que les taux pratiqués par les banques. De même, les modalités d'emprunt (montant du prêt, durée de remboursement), ainsi que les conditions d'accès, sont déterminées par les acteurs locaux.

Par exemple, la ville de Paris possède son propre crédit collectivité locale, appelé « prêt Paris Logement » : il s'agit d'un prêt complémentaire à taux zéro qu'il est possible de cumuler avec un PTZ, réservé aux habitants de la capitale. Les Parisiens peuvent bénéficier du Prêt Paris Logement, un crédit sans intérêts à payer de 24.200 € pour une personne seule et de 39.900 € pour les ménages de deux personnes ou plus.

D'autres villes appliquent également des taux très avantageux : 0 % dans la communauté d'agglomération de Metz, 0,5 % à Nice, etc.

Nombre de collectivités locales mettent la main à la poche pour aider leurs habitants à devenir propriétaires de leur résidence principale.

### **Quelles sont les démarches à suivre ?**

Dans un premier temps, il suffit de se renseigner auprès de l'ADIL de son département. Les informations se trouvent sur le site [www.anil.org.fr](http://www.anil.org.fr).

Puis le conseiller orientera le client vers la collectivité territoriale compétente, la Mairie, le Conseil Général, le Département, etc. Un dossier sera alors déposé pour faire la demande de crédit.

### **Aides financières pour la rénovation énergétique**

Lutter contre l'habitat insalubre, aider à la rénovation des logements : certaines collectivités locales s'impliquent dans l'amélioration des conditions de vie de leurs administrés. En Normandie, par exemple, la région propose son Chèque Eco Energie, qui complète les aides accordées par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah).

Des régions aident les particuliers qui s'équipent avec une installation fonctionnant grâce aux **énergies renouvelables**. D'autres encouragent la rénovation des logements. A Nantes, par exemple, les propriétaires d'une maison individuelle qui souhaitent lancer une opération de rénovation thermique peuvent décrocher une subvention de 4.000 €. Les travaux pour adapter les logements aux besoins des personnes à mobilité réduite ont également droit à des coups de pouce financiers des régions et/ou des départements.

### **Les conditions pour obtenir les aides**

Dans la quasi-totalité des cas, les aides financières des collectivités locales sont attribuées sous conditions. Les coups de pouce à l'accession à la propriété sont réservés aux ménages qui achètent leur résidence principale pour la première fois. A Paris, le bénéficiaire doit notamment vivre dans la capitale depuis plus

d'un an et ses ressources ne doivent pas excéder certains plafonds (68.723 € par an pour un ménage de trois personnes par exemple).

A Marseille, le bénéficiaire doit là encore respecter des plafonds de revenus (40.011 € pour un ménage de trois personnes, soit les conditions du Prêt Locatif Social ou PLS). Le logement doit faire l'objet d'une labellisation par la ville. Le Chèque Accession rénovation, accordé aux particuliers qui achètent en copropriété, est réservé aux biens situés sur certains secteurs, il est accordé sous conditions de ressources et doit financer des opérations dont les travaux comptent pour 10% du prix.

### Où obtenir les aides ?

Pour ce qui concerne les aides à l'accession à la propriété, il faut s'adresser aux banques qui ont conclu des partenariats avec les collectivités locales. Il est également possible de se rendre dans sa mairie, au Conseil Général ou au Conseil Régional pour connaître la nature des aides, leur montant et les conditions à respecter pour les obtenir. Ces dispositifs sont détaillés sur les sites web des collectivités locales concernées.

Autre possibilité : les Agences Départementales d'Information sur le Logement (Adil). Ces structures institutionnelles délivrent des informations et des conseils gratuits aux particuliers sur les aspects juridiques et financiers de leur projet immobilier.

### Quelles sont-elles ?

Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétaires... : il est possible de bénéficier, dans son département, d'une aide financière d'une collectivité pour améliorer la performance thermique de son logement.

Quelles aides ?	Quelles collectivités ?	Quelle complémentarité avec les dispositifs nationaux ?
<p>Des prêts ou des subventions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser un diagnostic ou un audit énergétique</li> <li>• Réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique</li> <li>• Acheter et installer des équipements performants ou utilisant les énergies renouvelables</li> </ul> <p>Des allègements d'impôts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction de la taxe sur le foncier bâti (en cas de recours au crédit d'impôt pour la transition énergétique)</li> </ul>	<p>Les aides financières, parfois cumulables, sont allouées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Conseil régional</li> <li>• Le Conseil départemental</li> <li>• L'intercommunalité : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ communauté urbaine</li> <li>◦ communauté d'agglomération</li> <li>◦ communauté de communes</li> </ul> </li> <li>• La commune</li> </ul>	<p>Les aides locales viennent généralement en complément d'aides nationales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le CITE</li> <li>• L'éco prêt à taux zéro</li> <li>• Le programme Habiter mieux de l'Anah</li> </ul>

En complément il est possible de faire appel à :

- Éco-prêt à taux zéro ;
- Prêt d'accession sociale ;
- Prêt conventionné ;
- Prêt à l'amélioration de l'habitat (CAF et MSA) ;

- Prêts d'Action Logement (prêt travaux, prêt pour l'adaptation du logement des personnes handicapées) ;
- Prêts bancaires : prêt épargne logement, si le client a ouvert un plan ou un compte épargne logement / Éco-prêt adossé à un Livret de développement durable et solidaire (LDDS) ;
- Prêts des fournisseurs d'énergie : prêt rénovation Bleu ciel d'EDF / prêts GDF Dolcevita.

## 2) Les frais réduits

### Rappel sur les frais d'acquisition immobilière

Les frais de notaire payés par l'acquéreur lors de l'achat d'un logement comprennent :

- Le coût de certaines pièces administratives ;
- La rémunération de l'office notarial ;
- Les impôts et taxes.

D'une manière générale, les frais de notaire sur l'acquisition d'un bien immobilier dans l'ancien sont évalués approximativement à 7 ou 8 % du prix exprimé dans l'acte contre 2 à 3 % du prix de vente pour l'immobilier neuf.

### Comment se décomposent les frais d'acquisition ?

Les frais d'achat immobilier comprennent les impôts et les taxes (appelés droits d'enregistrement)

Ils sont liés à l'acquisition du bien et versés au Trésor public. Ils reviennent, selon le cas, à l'Etat ou aux collectivités locales. Calculés selon la valeur du bien, leurs montants varient selon son lieu géographique.

Concernant les mutations à titre onéreux d'immeubles de l'article 683 du Code général des impôts (CGI), l'article 77 de la loi n°2013-1278 de finances pour 2014 a permis, à titre transitoire, aux conseils départementaux de relever de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement prévu à l'article 1594 D du CGI au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 % pour les actes passés et les conventions conclues entre le 1/03/2014 et le 29/02/2016. Cette faculté a été pérennisée par l'article 116 de la loi n°2014-1654 de finances pour 2015. A ce jour, seuls l'Indre, l'Isère, le Morbihan, la Martinique et Mayotte n'ont pas utilisé cette faculté.

### Les frais d'acquisition comprennent les frais et débours

Il s'agit des sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client. Ces frais et débours servent à rémunérer les différents intervenants en charge de produire les documents nécessaires au changement de propriété (conservateur des hypothèques, inscription des garanties hypothécaires, frais de publication de vente, document d'urbanisme, extrait du cadastre, géomètre expert, syndic, etc...). Il y a lieu de prendre également en compte, certains frais exceptionnels engagés, à la demande du client, comme des frais de déplacement.

### Les frais d'acquisition comprennent la rémunération du notaire

La rémunération du notaire proprement dite est appelée émoluments. De nouveaux mécanismes ont été mis en place par le décret du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certaines professions du droit ainsi que par l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires. La conséquence est que parallèlement à l'augmentation des droits d'enregistrement vue précédemment, le tarif des notaires voit ses taux baisser

: de 1,33 % pour les actes de vente immobilière (article A444-91 du Code de commerce, créée par l'arrêté du 26 février 2016 - Art. 2), 1,45 % pour les actes de prêt...

## Cas où les frais de notaire sont réduits

Les frais de notaire seront réduits en cas d'acquisitions de logements neufs ; ces frais représentent 2 à 3 % du prix de vente.

Avec la loi Macron qui est entrée en vigueur depuis le 1er mai 2016, les émoluments des notaires ont été revus à la baisse. De plus, pour les biens de plus de 150.000 €, le notaire peut accorder une remise de 10% au maximum de ses émoluments. Et pour les petites transactions (quelques milliers d'euros), la baisse est encore plus significative car la somme des émoluments, dans ce cas, ne doit pas dépasser 10% du prix de vente du bien.

## Comment calculer ses frais

- La taxe de publicité foncière

Elle est beaucoup moins élevée que dans l'ancien. Son taux est de 0,715% (0,71498% exactement) sur le prix hors taxes. Pour un logement vendu 220.000 € TTC, on effectue le calcul suivant :  $220.000/1,2 = 183.333$  € pour obtenir le prix hors taxes à partir duquel on calcule le montant de la taxe de publicité foncière. Les droits de mutation s'élèvent pour ce bien à 1 311 € ( $183\,333 \text{ €} \times 0,715 \% = 1\,311 \text{ €}$ ).

- La rémunération du notaire

La rémunération du notaire, ce qu'on appelle les émoluments, est calculée à l'aide d'un tarif qui est proportionnel au prix de vente du bien, avec quatre tranches.

La loi Macron a modifié ce barème proportionnel pour abaisser les émoluments des notaires de 1,4%.

- Les émoluments de formalités et les frais divers

Ils sont sensiblement les mêmes que pour l'acquisition d'une habitation de plus de cinq ans, soit environ 800 € pour les émoluments de formalités effectués par le notaire et 400 € pour les frais divers.

- La contribution de sécurité immobilière

Elle est due à l'Etat pour l'accomplissement des formalités d'enregistrement et de publicité foncière, ce que l'on appelle désormais la formalité fusionnée. Elle est fixée au taux proportionnel de 0,10% du prix du bien, avec un minimum de 15 €.

## Frais réduit pour l'acquisition d'un terrain nu

### Les frais d'acquisition sur un terrain nu : taux applicables

Les frais d'acquisition immobilière – émoluments, débours, droits et taxes inclus – s'élèvent environ à **8 % du prix de vente du terrain nu**.

Dans certains cas, l'acquéreur peut cependant prétendre au bénéfice des **frais de notaire réduits**. Le taux des droits de mutation est alors réduit dans une large mesure – **de 5,8 % à 0,715 %**.

### **Les frais de notaire sur l'achat d'un terrain constructible auprès d'un particulier**

Dans le cas d'une transaction immobilière entre particuliers, l'acheteur doit appliquer les taux suivants pour le calcul des frais de notaire :

- **0,814 % à 3,945 % au titre des émoluments proportionnels**, eu égard au barème dégressif ;
- **5,80 % au titre des droits de mutation**. Mais ce taux peut sensiblement varier en fonction du département du terrain ;
- Au total, **environ 8 % du prix de vente du terrain constructible**.

### **Vendeur professionnel et taux réduit**

Dans une hypothèse en particulier, l'acheteur d'un terrain nu peut bénéficier du **taux réduit des frais de notaire** – au même titre que l'acheteur d'un bien immobilier neuf. Les conditions :

- Le vendeur du terrain est un professionnel. Son statut de professionnel l'assujettit ainsi au régime de la TVA ;
- Lors de l'achat du terrain par le vendeur (transaction N – 1), le vendeur a payé de la TVA, qu'il a récupérée ;
- L'acquéreur s'engage à revendre le terrain dans un délai maximum de 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique : il bénéficie du taux réduit de 0,715 % du prix de vente HT au titre des droits de mutation.

**À noter** : l'acheteur peut préférer s'engager à construire dans les 4 ans après la signature, auquel cas il bénéficie du montant forfaitaire des droits de mutation – droit fixe de 125 €.

Parmi les frais dits « de notaire », seule une petite partie revient réellement au notaire (environ 15 %). Le reste est, pour l'essentiel, collecté par le fisc. Il s'agit donc plutôt de frais d'acquisition, parmi lesquels on trouve les émoluments du notaire. La réforme qui est entrée en vigueur le 1er mai 2016 concerne les tarifs des notaires et impacte donc uniquement la part des frais d'acquisition qui revient réellement au notaire.

Il ne faut pas oublier d'intégrer les frais dits « de notaire » au plan de financement, car ils représentent une partie non négligeable de l'achat immobilier (7 à 8 % pour un logement ancien, 2 à 3 % dans le neuf). Pour éviter les mauvaises surprises, il est essentiel de les évaluer dès le départ.

**C'est à l'acheteur de prendre en charge l'intégralité des frais d'acquisition**. Ils varient selon le type de bien acquis (neuf ou ancien).

D'autres frais liés à l'emprunt (hypothèque, etc.) et au déménagement doivent également être provisionnés au moment de l'acquisition.

### **Cas où les frais liés à la garantie sont réduits**

Si l'emprunteur a recours à un crédit pour financer son achat, le contrat de prêt est souvent établi devant notaire puisque c'est obligatoire dès lors que le prêt est garanti par une hypothèque ou un privilège de prêteur de deniers. Les émoluments du notaire sont calculés selon le barème suivant, et ce quel que soit le type de crédit.

Les tarifs des notaires ont été réformés par la loi Macron. Ils diminuent de 1,4% et se calculent selon le nouveau tarif qui s'applique depuis le 1er mai 2016.

Le montant à ajouter permet un calcul rapide sans avoir besoin de faire un calcul tranche par tranche.

Par ailleurs, l'emprunteur doit payer, mais seulement en cas d'hypothèque, la taxe de publicité foncière au taux de 0,715%. Le privilège coûte donc un peu moins cher que l'hypothèque. Enfin, dans tous les cas, il faut s'acquitter de la contribution de sécurité immobilière et des frais de formalités, pour un montant de 500 € environ.

Pour certains prêts dits « réglementés », les frais de garantie sont réduits, c'est le cas pour le Prêt Accession Social » (PAS). Une prise de sûreté réelle de premier rang (hypothèque ou privilège) est obligatoire dès lors que le montant du Prêt d'Accession Sociale est supérieur à 15 000 € ; l'inscription hypothécaire est exonérée de taxe de publicité foncière. Les émoluments du notaire sur le contrat de prêt sont réduits.

### Exonération de la taxe foncière et logements BBC

Les logements économes en énergie, labellisés BBC, achevés à compter du 1er janvier 2019, peuvent, selon les collectivités locales, obtenir une exonération temporaire de taxe foncière d'au moins 5 ans. Il faut pour cela que le logement affiche un niveau élevé de performance énergétique, nettement supérieur au niveau imposé par la législation en vigueur. L'exonération peut être partielle (50%) ou totale (100%).

### Exonération de la taxe foncière et logements neufs

Les constructions neuves (qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire) bénéficient d'une exonération temporaire de taxe foncière pendant deux ans. Pour en être exempté, il est nécessaire d'effectuer une déclaration auprès des services des impôts fonciers via le formulaire H1 (maison individuelle) ou H2 (immeuble collectif) et ce dans les 90 jours suivant la date d'achèvement de la construction. Les logements neufs construits avec un prêt relevant du régime HLM ou les logements financés par des prêts aidés de l'Etat à plus de 50% (hors PTZ) peuvent également bénéficier d'une exonération de taxe foncière.

Les personnes titulaires de l'ANAH et les personnes âgées de plus de 75 ans au 1er janvier de l'année d'imposition peuvent, elles aussi, bénéficier d'une exonération de leur taxe foncière.

Article L311-1 - Au sens du présent chapitre est considéré comme :

## 2. Le régime de location meublée et les locaux comme commerciaux équipés

### Introduction

L'investisseur immobilier locatif a le choix entre 2 modes de fiscalité :

**1) La fiscalité des revenus fonciers, c'est-à-dire les locaux nus loués par des personnes physiques ou par des personnes morales transparentes (régime catégoriel des revenus fonciers)**

**(Le Régime micro est possible avec abattement de 30% ou réel)**

**Ou**

**2) La fiscalité BIC (bénéfices industriels et commerciaux) et TVA pour les locations meublées et assimilées sous conditions.**

Il peut s'agir d'un :

Investissement dans logement meublé à usage de résidence principale du locataire,

Investissement dans logement meublé à usage touristique, location saisonnière,

Investissement dans logement meublé loué à une résidence services avec un bail commercial.

Nous pouvons ajouter pour mémoire l'investissement dans des locaux professionnels meublés, c'est-à-dire totalement équipés et loués avec un bail commercial à un professionnel.

Autant de régimes autant de statuts sociaux et de fiscalités...

### **Une fiscalité BIC pour le revenu**

**Les régimes LMNP (le loueur en meublé non professionnel) et LMP (Loueur Meublé professionnel), concernent la fiscalité du revenu.**

LMNP : micro BIC (abattement de 50% ou + selon la nature des recettes 71%) ou réel

LMNP : micro BIC ou réel avec réduction d'impôt Censi Bouvard en résidence services.

***A noter : le régime Censi Bouvard prend fin au 31/12/2022***

**LMP : le régime du bénéfice réel est applicable si les 2 conditions cumulatives suivantes sont réunies :**

Les recettes sont supérieures à 23 000€ (recettes brutes TTC)

Les recettes qui excèdent les revenus soumis à l'Impôt sur le Revenu (salaires pensions, retraites, rentes viagères BIC, BA, BNC ; revenus art 62 CGI ; ces revenus sont retenus après abattement)

Les revenus mobiliers et immobiliers ne sont pas retenus.

Ex : Recettes meublées : 40 000€

Retraite nette : 30 000€

La personne relèvera de la fiscalité LMP.

A l'exception du régime Micro et du dispositif Censi Bouvard qui ne peuvent bénéficier de l'amortissement, l'intérêt fiscal du régime réel réside dans la pratique de l'amortissement fiscal.

**Il n'existe aucune réduction d'impôt dans le LMNP ou LMP sauf pour le LMNP Censi Bouvard.**

UNE FISCALITE TVA : AVEC RECUPERATION DE LA TVA SUR OPTION

La TVA est indépendante du régime fiscal (LMNP, LMP) et concerne l'investissement en résidence services ou l'investissement dans le meublé touristique avec services para hôtelier.

*Para hôtelier : l'investisseur doit assurer au moins 3 des 4 services suivants : petit déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge, réception (régime fiscal assimilé para hôtelier).*

Le régime social

Il existe 2 régimes :

- Soit celui des prélèvements sociaux : CSG CRDS 17,20% sur revenus
- Soit, le régime social des indépendants sur revenus (ex RSI, le nouveau régime est géré par l'Urssaf pour le calcul et le prélèvement des cotisations, avec la SSI : sécurité sociale des indépendants) ce régime concerne les loueurs LMP et loueurs meublés saisonniers de courte durée avec recettes > 23 000€)

Comme nous le voyons, il est essentiel de qualifier le mode de location, sa nature pour appréhender la fiscalité qui en découle ainsi que le statut social.

A noter qu'il existe des positions parfois divergentes entre la doctrine administrative et les interprétations du code général des impôts par la pratique patrimoniale, ce qui complique la réponse à donner.

La complexité de la location meublée tient à son caractère hybride qui, par certains aspects, relève du patrimoine privé et pour d'autres relève du patrimoine professionnel.

Chaque situation doit être examinée au cas par cas et éviter toute généralisation.

## 1) Les catégories d'investissement

### L'investissement en meublé classique

#### Location meublée d'une résidence principale

Dans le cadre d'une location meublée d'une résidence principale, il faut réunir plusieurs conditions :

Le bail doit être d'une durée d'1 an minimum (ou 9 mois pour les étudiants). Le locataire peut résilier en respectant un préavis d'un mois et le bailleur avec un préavis de 3 mois. Il peut éventuellement y avoir reconduction tacite du bail.

Le logement doit faire plus de 14m<sup>2</sup>.

Selon la loi ALUR, le logement meublé doit être un logement décent, équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants, pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement. La loi ALUR prévoit un modèle de contrat type.

Décret n° 2015-981 JO 5 9 15

Lorsqu'il constitue la résidence principale du locataire :

Chaque pièce d'un logement doit être équipée de mobilier conforme à sa destination (lit, table, chaise...) et au minimum : literie, couette, couverture ;

Dispositif d'occultation des fenêtres ;

Plaques de cuisson ;

Four ou four à micro-onde ;

Réfrigérateur et congélateur ;

Vaisselle nécessaire ;

Ustensiles de cuisine ;

Étagères ;

Luminaires ;

Matériel d'entretien.

Sauf spécificités ci-dessus, la location meublée résidence principale est intégrée dans la loi sur les baux d'habitation (loi du 06/07/1989).

La loi ELAN a prévu un bail de mobilité pour certaines locations meublées, réservées aux étudiants, salariés en mission temporaire, ou en formation professionnelle. Ce bail sera d'une durée de 1 à 10 mois non renouvelable.

#### La location meublée de tourisme (saisonnnière)

Article D324-1 du code du tourisme

Il s'agit d'une location de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (en jours ou semaines). Une déclaration auprès de la mairie est nécessaire (Cerfa n°14004\*2). Cela nécessite également une autorisation administrative dans certaines villes, et conforme au règlement de copropriété le cas échéant.

Catégorie de logement tourisme

Il existe 2 catégories de logement tourisme :

- Location sans service ;
- Location para hôtelière, assortie de 3 services sur les 4 suivants (réception, linge, nettoyage des locaux, petits déjeuners) avec option TVA.

### **L'investissement en meublé dans une résidence services**

Dans ce cas, le principe est d'acquérir un logement neuf ou ancien, achevé depuis plus de 15 ans, faisant l'objet de travaux de réhabilitation dans une résidence services et de consentir un bail commercial à une société de gestion. L'investissement dans une résidence services permet d'obtenir les avantages fiscaux du statut LMNP mais entraîne aussi une véritable utilité sociale, au bénéfice de personnes pouvant faire face à des difficultés de logement.

*Exemple : résidence de tourisme, résidence étudiante, EPHAD, résidence senior, résidence hôtelière...*

La qualité de la société de gestion est essentielle et il est nécessaire de vérifier ses références financières et professionnelles (de nombreux exploitants ont fait l'objet de procédures de redressement et liquidation judiciaire ces dernières années).

## **2) Le statut juridique, fiscal et social**

### **Le statut juridique**

**Pour rappel :** le statut juridique d'une entreprise permet de choisir la structure juridique, la forme juridique que prendra l'activité économique. De ce statut dépendent les règles applicables qui encadrent cette activité.

Le choix de ce statut est très important car il a des conséquences juridiques mais il influence également le régime fiscal de l'entreprise et du dirigeant, le régime social applicable, les obligations comptables et les processus de décision au sein de l'entreprise.

Quels sont les statuts juridiques conciliables avec la LMNP ?

Dans le cadre d'une activité en nom propre, qu'il s'agisse de LMP (Loueur Meublé professionnel) ou LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) il est nécessaire d'effectuer une déclaration auprès de greffe du tribunal de commerce (imprimé POI) en vue de l'obtention du n° SIRET (Cerfa 11921-03), ainsi qu'une déclaration d'existence services fiscaux.

Ces formalités sont effectuées auprès du CFE (Centre de Formalités des Entreprises) auprès de la CCI.

L'immatriculation au RCS n'est plus obligatoire.

**Dans le cadre d'une activité en EURL, SARL ...** impossible pour les SAS patrimoniales d'opter pour un régime BIC (Bénéfices Industriels et commerciaux).

Pour les Sociétés à IS (impôt sur les sociétés), impossibilité d'imputation déficit sur revenu global (ce n'est pas le régime BIC).

**Une SCI** qui aurait une activité de loueur meublé serait assujettie à l'IS.

## **Le statut fiscal**

Le régime BIC et les modalités d'impôt sur le résultat

Les revenus résultant de la location de locaux meublés dont la personne est propriétaire, ainsi que ceux provenant de la sous-location de locaux meublés dont la personne est locataire, sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Les personnes qui louent en meublé une partie de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu, sous réserve qu'il s'agisse de la résidence principale du locataire.

La loi de finances pour 2016 élargit cette possibilité au cas d'un locataire qui établit sa résidence temporaire, sous réserve de justifier d'emploi à caractère saisonnier.

Afin de pouvoir déclarer ses revenus tirés de la location meublée, la personne doit déposer une déclaration n° 2042-C-PRO, complémentaire à sa déclaration de revenus (n° 2042).

Le loueur en meublé non professionnel (LMNP) : le micro BIC

Le régime micro s'applique lorsque le montant des recettes de l'année précédente ou de l'avant-dernière année n'excède pas :

70 000 € pour les locations de locaux d'habitation meublés ;

170 000 € pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés.

Un abattement forfaitaire de 50% (avec un minimum de 305 €), représentatif de charges sera automatiquement appliqué pour les meublés dit classiques.

Un abattement forfaitaire de 71 % (avec un minimum de 305 €) sera appliqué pour les meublés tourisme. À noter : ces activités touristiques sont exonérées de la contribution foncière des entreprises (CFE).

Le régime du bénéfice réel

Il y a une obligation de tenue comptable, avec bilan et compte de résultat. L'amortissement du logement est possible sauf pour la part terrain et sous réserve d'inscrire l'immeuble au bilan.

Modalités d'amortissement

Bien non décomposé : pour une location meublée 2 à 5% pour les murs et 10 à 20% pour le mobilier et agencements (linéaire) ; principe pour les biens non décomposés ;

Bien décomposé : durée d'amortissement des composants.

Exemple : Gros œuvre : 2,2 % ; Toiture : 4 % ; Agencements intérieurs : 7 % (en linéaire)

**brutes > 23 000 €.** Recettes brutes : comptabilité d'engagement (recettes dues et non encaissées)

**Inscription RCS.** Depuis une décision du conseil constitutionnel le 8 février 2018, l'inscription RCS n'est plus exigée.

**Recettes locatives BIC devant représenter au moins 50 % des revenus nets professionnels d'activité** (revenus nets après abattement, hors revenus du patrimoine (mobilier, foncier...), BOI-BIC-CHAMP 40-10-2012) du foyer fiscal, traitements et salaires, BA, BNC, BIC hors location meublée et revenus gérants et associés...

Amortissement

L'amortissement relève du même principe général que pour le LMNP avec une exception :

Il existe pour le LMP, la possibilité d'imputer le déficit sur le revenu global sans limitation de montant, sur 6 ans (sauf la part liée aux amortissements).

Si le revenu global est insuffisant, le déficit global généré peut être reporté sur 6 ans.

Exemple :

Compte de résultat A1

Recettes locatives	50 000 €
Charges	70 000 €
Amortissement	10 000 €
Déficit	- 30 000 €

Déficit imputable sur RG :  $30\,000 - 10\,000 = 20\,000$

Les amortissements différés en période déficitaire peuvent être déduits sans limitation de durée (et donc déduits dans les années à venir des revenus meublés qui, par exemple, seront d'autant plus élevés que les frais financiers auront diminués).

#### Compte de résultat A 10

Recettes	60 000 €
Charges	30 000 € (intérêts d'emprunts réduits et frais d'acquisition amortis)
Amortissement	10 000 €
Résultat	+20 000 € et utilisation des amortissements gelés les années précédentes pour ramener le résultat fiscal à zéro.

Les déficits non imputés provenant de charges engagées avant le début d'activité (*ex* : *VEFA*) peuvent être imputés par 1/3 sur le revenu global des 3 premières années d'activité.

L'imputation des déficits sur le RG ne concerne que les déficits non issus d'amortissements.

## La TVA

Les principes sont les mêmes qu'il s'agisse de LMNP ou LMP.

Les locations meublées sont exonérées de TVA sauf :

- Les locations dans les résidences services avec bail commercial à un exploitant
- Les prestations d'hébergement dans un local meublé au titre de location saisonnière comportant au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, fourniture de linge, réception, nettoyage des locaux. (art. 261 D CGI)
- Les locaux professionnels équipés

L'investisseur peut demander à l'administration fiscale le remboursement de la TVA non imputable.

L'investisseur facturera des loyers TTC et reversera la TVA collectée au trésor.

Cette option est ouverte pour le régime réel simplifié de TVA.

## La plus-value

Les plus-values sont des produits à caractère exceptionnel réalisés par l'entreprise dans le cadre d'une activité agricole, artisanale, commerciale, industrielle ou libérale, lors de la cession d'une immobilisation. Elles sont en principe imposables. Il existe plusieurs dispositifs d'exonération.

**Pour les LMNP** : Les loueurs en meublé non professionnels (LMNP) verront leur plus-value immobilière imposée selon la fiscalité applicable classiquement aux plus-values immobilières réalisées par le particulier.

**Pour les LMP** : Contrairement à l'exercice non professionnelle de l'activité de location meublée, la location meublée professionnelle ne bénéficie pas de l'imposition des plus-value immobilières sous le régime des particuliers. C'est alors le régime des plus-values professionnelles qui s'applique.

Dans ce cadre, l'exonération est totale lorsque les recettes de location sont inférieures à 90 000 € hors taxes (HT) au cours des 2 années civiles précédentes et que l'activité a commencé depuis au moins 5 ans.

L'exonération est partielle dans le cas où ces recettes sont comprises entre 90 000 € et 126 000 € HT.

Plus-value imposable = prix de vente – valeur nette comptable

### **Impôt sur la fortune immobilière (IFI)**

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est un impôt sur le patrimoine immobilier des particuliers, qui remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) depuis janvier 2018. Il est dû par les contribuables dont le patrimoine immobilier excède le seuil de 1 300 000 euros. Les patrimoines immobiliers dont la valeur nette au 1<sup>er</sup> janvier est inférieure à cette somme ne sont donc pas soumis à l'IFI.

Par principe, il y a une exonération IFI sous réserve que le revenu dégagé par l'activité soit positif et supérieur aux autres revenus d'activité. Il faut noter que les conditions pour être considéré LMP au sens de l'impôt sur le revenu ne sont pas les mêmes que celles permettant la qualification professionnelle au sens IFI.

Il faut donc que l'activité soit bénéficiaire.

Il faut que le contribuable retire de son activité de loueur en meublé plus de 50 % de ses revenus, plus de 23 000 € de recettes ET que l'exploitant en meublé exerce son activité principale dans ce secteur.

## **3) Le statut social**

### **1.1. Régime social LMNP**

Dans le cadre du LMNP, la personne est systématiquement redevable des prélèvements sociaux (CSG-CRDS), au taux de 17,2%. À ces cotisations vient s'ajouter l'impôt sur le revenu, calculé selon la tranche marginale d'imposition. Lorsque la personne exerce une activité de location meublée sous le statut du LMNP, elle n'est pas redevable des cotisations sociales. Celles-ci sont dues lors d'une exploitation en tant que professionnel.

Location meublée à titre de résidence principale :

Bail d'un an. Le résultat est calculé sur la base du réel ou du micro-fiscal (si recette < 70000€ micro avec abattement de 50% ou de 71 % et taxation CSG/RDS de 17,20%).

Location meublée tourisme :

Dans ce cadre, si la personne fait de la location saisonnière et qu'elle dépasse un certain montant de chiffre d'affaires, alors elle n'est plus soumise aux prélèvements sociaux. Au lieu de cela, elle est redevable des cotisations sociales.

**LFSS 2021** : les personnes exerçant une activité de location de locaux meublés dont les recettes sont supérieures à 23 000€ pour des locations à la journée, semaine ou mois, sauf option contraire s'affilier au régime des indépendants (l'option pour le régime général des salariés est possible si les recettes n'excèdent pas 72 500€).

Notons que ce régime s'applique même si fiscalement ce sont des LMNP.

Un décret est attendu en 2021 pour préciser les modalités.

#### Si la personne encaisse moins de 23.000 euros de loyers par an :

Dans ce cas, elle reste sur le modèle classique, c'est à dire qu'elle doit payer les prélèvements sociaux (17,2%) ainsi que l'impôt sur le revenu, calculé selon son résultat fiscal (micro ou réel).

#### Si la personne gagne plus de 23.000 euros de loyers par an :

Dans ce cas, l'administration fiscale considère que l'activité se professionnalise. La personne sera alors redevable des cotisations sociales.

**Chambres d'hôtes** : Plafonds différents pour les chambres d'hôtes qui ne sont pas considérées comme des meublés mais comme une activité para hôtelière.

### 1.2. Le régime social LMP

**Important** : Dans ce régime, l'investisseur individuel est soumis aux charges sociales RSI (+ 35%) avec cotisations retraite, ce qui lui permet de valider des trimestres de retraite.

Le calcul se fait sur la base du revenu fiscal.

En l'absence de résultat fiscal : cotisation annuelle minimale de 1 045 € qui permettra de valider 3 trimestres de retraite par an (depuis 2016).

Pour valider 4 trimestres : revenu correspondant à 600 SMIC H (150 SMIC par trimestre) soit 5 800 €.

Dans le cadre d'un investissement en SARL (BIC), le calcul se fait sur la base du revenu fiscal (il n'existe pas de rémunération du gérant comme cela est le cas dans une SARL IS).

**Rappel** : La SARL de famille peut opter pour la transparence fiscale (la SARL de famille est obligatoirement constituée entre parents en ligne directe, frères et sœurs, conjoints ou pacsés).

#### 4) Le meublé CENSI BOUVARD

Le dispositif Censi-Bouvard est réservé aux contribuables qui réalisent des investissements locatifs meublés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2022 (Article 199 sexvicies du CGI).

**La réduction d'impôt est de 11 % sur 9 ans** (réservée aux investissements réalisés dans le cadre de CENSI BOUVARD, résidences services). Cette réduction est limitée au statut LMNP et régime optionnel.

Les avantages fiscaux de la Loi Censi-Bouvard :

Le régime Censi-Bouvard permet de réduire l'impôt sur le revenu dans la limite du prix de revient des logements d'un montant de 300 000€ HT, à hauteur de 11% du prix HT pour les logements. La réduction d'impôt s'étale de façon linéaire sur les neuf ans. Si le montant de la réduction d'impôt dépasse le montant à payer, celui-ci est reportable 6 ans.

Il est possible d'acquérir plusieurs logements par an.

##### **Statut LMNP et loi Censi-Bouvard**

Le statut LMNP est cumulable avec l'avantage fiscal Censi-Bouvard. L'un n'empêche pas l'autre. Cependant, il n'est pas possible d'amortir un bien pour lequel l'investisseur a bénéficié de la réduction d'impôt Bouvard.

Il est possible d'amortir la fraction du bien supérieur à 300 000 € qui a été prise en compte pour le calcul de la réduction d'impôt maximum.

Notez que le mobilier s'amortit et ne bénéficie pas de la réduction d'impôt Censi-Bouvard.

##### **Les logements éligibles à la Loi Censi-Bouvard**

Les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2022.

L'investissement en Loi Censi-Bouvard concerne uniquement :

- Les résidences avec services pour étudiants ;
- Les résidences avec services agréées pour personnes âgées ou handicapées ;
- Les résidences d'accueil et de soins agréées ;
- Les logements doivent être loués meublés et par bail commercial à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de neuf ans.

## 5) Fin d'activité (activité du réel)

En cas de cessation d'activité, en régime LMP ou LMNP, la sortie du bilan même en l'absence de vente des éléments d'actifs, peut constituer une plus-value latente imposable dans les mêmes conditions que les plus-values classiques.

Redressement TVA, si l'investisseur ne justifie pas du délai de 20 ans (sauf [article 257 bis du CGI](#)) avec reprise du bail en cours et loyers TVA.

L'acte de vente doit mentionner la TVA qui aurait dû être régularisée et la vente sera soumise aux droits d'enregistrement (5,80 %).

Il existe un régime « apparenté » pour la location de locaux professionnels « équipés ».

## 6) Assurance et risque fiscal

Lors du décès d'un emprunteur (régime BIC), et conformément à l'article 38 du CGI, le remboursement du prêt par l'assurance a pour conséquence d'augmenter l'actif net du bilan (art 38-2 CGI).

Il en résulte un profit exceptionnel taxable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Et s'il y a cessation d'activité au décès de l'exploitant (activité non reprise par le conjoint) cela entraîne l'impôt "plus-values" (régime particulier LMNP ou professionnelle LMP).

Pour conclure :

L'approche d'un financement diffère selon qu'il s'agit de financer un investissement dans des locaux meublés à résidence principale, dans des locations meublées à usage saisonnier ou dans le cadre de résidence de tourisme ou plus généralement, de résidences services. Dans le cadre d'investissement dans des résidences services, il est indispensable dans tout financement d'obtenir des informations juridiques, économiques et financières de la société d'exploitation qui gère la résidence service.

## 3. Le régime Malraux

### Loi Malraux (depuis le 1er janvier 2017)

Appliquée depuis 1962, la loi Malraux permet à un investisseur de faire baisser ses impôts en achetant, rénovant et en mettant en location pendant neuf ans des biens immobiliers localisés sur des secteurs bien précis qualifiés de Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le dispositif a été modifié à plusieurs reprises ces dernières années, nous aborderons ici, les modalités applicables aux investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les investissements réalisés dans l'ancien dégradé devaient prendre fin le 31 décembre 2019, ils ont été prolongés jusqu'au 31 décembre 2022 (Loi 2019-1479 du 28-12-2019 art. 160).

### 1) Les grands principes

#### Biens concernés

Les biens doivent bénéficier d'une restauration complète couverte selon les cas par :

- un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
- un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ;
- ou déclarés d'utilité publique.

Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables :

Les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Au même titre que les Monuments Historiques, il s'agit d'immeubles de caractère dans les quartiers historiques avec des hauteurs sous plafond, des boiseries, parquets et cheminées... la vocation du dispositif est de préserver le patrimoine français.

L'avantage fiscal est fondé sur les travaux de réhabilitation.

### Quels critères de sélection ?

1-**L'emplacement** : le premier critère de sélection sera l'emplacement du bien ;

2-**Le coût** : Vient ensuite le coût du foncier, qui doit être aux prix du marché. Les autorisations de travaux, l'emploi d'un architecte et la longue préparation qu'implique ce type d'opération ont un impact sur leur coût, en moyenne 20% plus élevé que dans du neuf ;

3-**La qualité architecturale** : la qualité architecturale des biens et leur remise en état, s'entend bien au niveau des parties privatives que des parties communes ;

4-**Le choix de l'opérateur** : comme l'investisseur acquiert un patrimoine de prestige dont la remise en état nécessite une expertise solide, le choix de l'opérateur est fondamental.

En Malraux, le dispositif juridique, fiscal et architectural, est particulièrement draconien et doit être respecté à la lettre sous peine de redressement fiscal.

La société doit avoir pignon sur rue, plusieurs réalisations à son actif et être reconnue pour sa rigueur, comme la concertation des architectes des Bâtiments de France afin de vérifier que les travaux envisagés sont en ligne avec les vœux de la mairie.

Cet investissement de « niche » doit être examiné avec attention. Un foncier et (ou) une restauration trop chers payés, une opération mal ficelée suivie d'un redressement fiscal salé, suffisent à transformer cette opération en gouffre financier.

L'opérateur devra présenter les sécurités requises à la bonne réalisation du projet, à savoir :

- Garantie financière d'achèvement des travaux ;
- Garantie du respect du planning d'exécution des travaux ;
- Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs ;
- Garantie d'une expertise fiscale.

Une fois la phase de travaux achevée, la location doit s'effectuer dans les 12 mois sous peine de se faire retoquer par l'administration fiscale. Le loyer est librement fixé et aucun plafond de ressources du locataire n'est requis.

Attention, si au cours des neuf ans de location, l'investisseur rencontre des difficultés à trouver un nouveau locataire, le fisc est en droit d'exiger la preuve qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour louer ou relouer son logement dans les meilleurs délais (parution de petites annonces, etc.). Il devra vérifier que son bien est toujours occupé à titre de résidence principale par le locataire, le fisc est regardant à ce sujet.

## Profil investisseur

La clientèle très fortement fiscalisée, disposant d'une trésorerie conséquente et n'ayant pas besoin de revenus complémentaires. Notamment, les jeunes couples d'actifs aux revenus confortables ou les seniors désireux de quitter la périphérie pour s'établir en centre-ville près des commodités (commerces, transports, etc.), soucieux de se constituer un patrimoine immobilier avec des biens de caractère.

- L'indivision est possible, mais pas le démembrement.
- Le contribuable doit être domicilié en France (y compris les non-résidents Schumacker).
- Les revenus provenant de la location doivent être imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (SCI à l'IS sont donc exclus).
- Sont également exclus du dispositif Malraux, les contribuables domiciliés hors de France, résidents dans les départements et territoires suivants :

Polynésie française, îles Wallis et Futuna, Terres australes et antarctiques françaises, Mayotte (uniquement jusqu'en 2012, Mayotte devenant un DOM du point de vue fiscal à compter de l'imposition des revenus perçus en 2013), Saint-Pierre-et-Miquelon, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Nouvelle-Calédonie, Monaco même s'ils sont assujettis en France à l'impôt sur le revenu en application de la convention fiscale franco-monégasque.

## Mode de détention de l'immeuble

L'investissement dans une opération de restauration immobilière du dispositif Malraux peut être réalisé :

- en direct ;
- par l'intermédiaire d'une société soumise à l'impôt sur le revenu ;
- ou par la souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les contribuables qui détiennent le bien en indivision peuvent bénéficier de la réduction d'impôt. Chacun des indivisaires bénéficie alors de la réduction d'impôt calculée sur la fraction de dépenses éligibles correspondant à ses droits dans l'indivision.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est réservé aux contribuables qui sont titulaires de la pleine propriété de l'immeuble ou des titres. Une exception à ce principe est toutefois prévue en cas de démembrement de propriété consécutif au décès de l'un des conjoints soumis à imposition commune.

### Attention

Les immeubles inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle ne sont pas éligibles au dispositif Malraux.

BOI-IR-RICI-200-10 § 1

## Destination des immeubles

Les immeubles doivent être affectés à l'habitation après travaux même s'ils n'étaient pas initialement affectés à l'habitation ;

## 2) Principe du dispositif de défiscalisation loi Malraux

A l'instar du Pinel, le dispositif Malraux permet d'obtenir une réduction d'impôt variable selon la zone dans laquelle se trouve le bien, il s'agira systématiquement d'immeuble situés dans un périmètre de Site Patrimoniale Remarquable (SQR).

L'assiette de calcul de la réduction d'impôt correspond non pas à la valeur globale du prix d'acquisition comme en Pinel mais uniquement au montant des travaux.

L'opération doit être réalisée en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti. Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Taux de la réduction d'impôt applicables sur les travaux réalisés :

30 % des dépenses pour les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, dans un quartier ancien dégradé (QAD) ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé ;

22 % des dépenses pour les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ou les immeubles dont l'opération de restauration a été déclarée d'utilité publique.

Les acquisitions peuvent s'effectuer en direct ou dans le cadre d'une SCPI.

En moyenne la quote-part des travaux représente 60 à 80% du prix global.

La réduction d'impôt finale sera donc liée au double critère : secteur et importance des travaux.

Au niveau du montant global de l'investissement (foncier plus travaux), la réduction d'impôt correspond à :

- 18% avec 60% de travaux en zone SPR à 30%,
- 24% avec 80% de travaux en zone SPR à 30%,
- 13,20% avec 60% de travaux en zone SPR à 22%,
- 17,60% avec 60% de travaux en zone SPR à 22%,

Il convient donc d'établir une simulation précise au cas par cas

## **Plafond de la réduction d'impôt**

Rappel : la base de calcul correspond aux travaux de rénovation.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la limite annuelle des dépenses (travaux) est de 400 000 € par contribuable et pour une période de quatre années consécutives (sur 4 années civiles et non de date à date).

Le montant des dépenses éligibles qui dépasse, selon le cas, le plafond annuel ou pluriannuel ne peut, ni être reporté ni faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers. BOI-IR-RICI-200-30 § 95

La réduction d'impôt peut atteindre au maximum 120 000 euros (400 000 € x 30%), et peut être utilisée en une seule fois si les travaux ne durent qu'un an.

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année du paiement des dépenses ou de la réalisation de la souscription de parts de SCPI.

La réduction d'impôt n'est pas prise en compte pour l'application du plafonnement global des avantages fiscaux.

### Report en cas de réduction d'impôt non imputé :

La fraction de la réduction d'impôt qui excède le montant de l'impôt dû au titre de l'année d'imposition est reportable sur l'impôt dû au titre des trois années suivantes.

#### Remarque :

En cas d'acquisition en indivision ou au travers d'une SCI, ce plafond s'applique individuellement à chaque indivisaire ou associé (modalité plus favorable que l'investissement en Pinel par exemple pour lequel le plafond est commun pour tous les associés ou indivisaires).

BOI-IR-RICI-200-30 § 97

Incidence du report :

La réduction d'impôt Malraux peut produire des effets sur 7 années au maximum dans le cas où les travaux sont répartis sur 4 ans (+ 3 ans maximum de report de réduction).

#### Exemple 1 :

Permis de construire délivré au 1er mars 2017 - Réalisation de travaux pour 290 000 € - Taux de la réduction d'impôt 30 %.

Année	2017	2018	2019	2020
Dépenses éligibles	60 000€	140 000 €	90 000 €	-
Calcul de réduction d'impôt 30 % (RI)	18 000 €	42 000 €	27 000 €	-
IR avant réduction Malraux	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
IR après réduction Malraux	12 000 € (= 30 000 € - 18 000 € RI 2017)	0 € (= 30 000 € - 30 000 € RI 2018)	0 € (= 30 000 € - 12 000 € report 2018 - 18 000 € RI 2019)	21 000 € (= 30 000 € - 9 000 € report 2019)
Réduction en report	0 €	12 000 € (= 42 000 € RI - 30 000 € RI utilisée)	9 000 € (= 27 000 € RI - 18 000 € RI utilisée)	

Année	2017	2018	2019	2020
Cumul des dépenses éligibles				290 000 €
Cumul réduction d'impôt 30 %				87 000 €

## Quel est le fait générateur de la réduction d'impôt ?

"Le fait générateur de la réduction d'impôt est constitué par la date de paiement des dépenses éligibles par le propriétaire (ou son mandataire) à l'entreprise qui a réalisé les travaux de restauration." BOI-IR-RICI-200-30 § 1

Attention :

Les programmes en loi Malraux sont proposés aux investisseurs selon deux montages possibles : la vente d'immeuble à rénover (VIR) ou l'association syndicale libre (ASL).

Lorsque les dépenses de travaux sont réalisées dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) (CCH art. L. 262-1), le fait générateur de la réduction d'impôt est constitué par le paiement au vendeur, selon l'échéancier prévu au contrat, du prix des travaux devant être réalisés. BOI-IR-RICI-200-30 § 10

Lorsque les travaux sont réalisés par un syndic, une association syndicale libre (ASL) ou une association foncière urbaine (AFU), la réduction n'est pas obtenue l'année de versement des provisions sur travaux mais l'année au cours de laquelle le montant est effectivement employé par le syndic ou l'association au paiement des dépenses.

BOI-IR-RICI-200-10 § 280 et 290

**Exemple 2 :** achat de deux immeubles - combinaison du plafonnement de 400 000 € par immeuble et du plafonnement global de 400 000 € par contribuable pour une période de 4 ans

Exemple	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Immeuble 1 : Dépenses réelles éligibles	40 000 €	200 000 €	180 000 €	40 000 €	-	460 000 €
Immeuble 1 : Base dépenses (plafonnées dans la limite de 400 000 € par immeuble)	40 000 €	200 000 €	160 000 €	0 €	-	400 000 €
Immeuble 2 : Dépenses réelles éligibles	-	60 000 €	100 000 €	70 000 €	10 000 €	240 000 €
Immeuble 2 : Base dépenses (non	-	60 000 €	100 000 €	70 000 €	10 000 €	240 000 €

Exemple	2017	2018	2019	2020	2021	Total
plafonnées car < 400 000 €)						
<u>Total base dépenses éligibles (imm. 1 et 2)</u>	40 000 €	260 000 €	260 000 €	70 000 €	10 000 €	
<u>Base totale de la réduction d'impôt plafonnée pour le contribuable dans la limite de 400 000 € pour 4 ans</u>	40 000 €	260 000 €	100 000 €	0 €	10 000 € (*)	410 000 €

(\*) une nouvelle période de 4 ans s'ouvre.

### 3) Engagement de location

Le propriétaire prend l'engagement de louer le bien nu, à usage de résidence principale du locataire, pendant une durée de neuf ans.

Cette condition doit être respectée lors de la signature du bail et pendant la durée de l'engagement de location. BOI-IR-RICI-200-20 § 90 et suivants

La durée minimale de location exigée pour pouvoir bénéficier du dispositif est de 9 ans. Cette durée est calculée de date à date à compter de la date de prise d'effet du bail initial.

La location doit commencer dans les douze mois qui suivent l'achèvement des travaux.

À noter :

L'avantage fiscal ne sera pas remis en cause si le propriétaire établit qu'il a accompli des diligences concrètes pour que le bien soit affecté à la résidence principale du locataire (engagement d'une procédure judiciaire en vue de la résiliation du bail, insertion d'annonces, recours à une agence immobilière)

BOI-IR-RICI-200-20 § 110

Attention :

Cette condition d'affectation du logement à la résidence principale du locataire n'est pas remplie si une société est titulaire du bail, même si le logement est sous-loué à usage de résidence principale de l'occupant. BOI-IR-RICI-200-20 § 90

Si le logement appartient à une société civile non soumise à l'IS, la location ne peut pas être consentie à l'un de ses associés ou un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'un des associés.

BOI-IR-RICI-200-20 § 160

### 4) Qualité du locataire

A l'inverse du Monument Historique, il n'est pas possible de se réserver le logement.

Pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt, la location ne doit pas être consentie à un membre du foyer fiscal, à un ascendant ou un descendant du contribuable.

Si le logement appartient à une société civile non soumise à l'IS, la location ne peut pas être consentie à l'un de ses associés ou un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'un des associés.

BOI-IR-RICI-200-20 § 160

### Résumé

- Les contribuables qui détiennent le bien en indivision peuvent bénéficier de la réduction d'impôt, calculée sur la fraction de dépenses correspondant à leurs droits dans l'indivision. Le dispositif n'est pas applicable aux biens dont le droit de propriété est démembré.
- L'engagement de location doit prévoir que le locataire est une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du propriétaire. Lorsque l'immeuble appartient à une société, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.
- Lorsqu'une même souscription de parts de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, la période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location par la société (BOI-IR-RICI-200-20 n° 60).
- En cas de congé du locataire, un délai de vacance d'un an au maximum est admis pour conclure un nouveau bail (BOI-IR-RICI-200-20 n° 140).

#### 5) Remise en cause de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise en cas de non-respect de l'engagement de location ou de conservation des parts de la société, sauf si la rupture de l'engagement survient à la suite de l'invalidité, du licenciement ou du décès du contribuable ou de son conjoint ou partenaire soumis à imposition commune.

La réduction d'impôt fait également l'objet d'une reprise en cas de démembrement de propriété de l'immeuble ou des parts, sauf lorsque le démembrement de propriété ou le transfert de la propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant reprend les engagements en cours.

#### 6) Durée du dispositif

En comptant le délai de la réhabilitation (un à trois ans), l'investisseur va conserver à minima le bien pendant dix à douze années.

#### 7) Charges non comptabilisées pour la réduction d'impôts et déductibles du revenu foncier

Seules les charges qui n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt, sont déductibles du revenu foncier.

Il s'agit notamment :

- des intérêts d'emprunt ;
- des dépenses locatives supportées par le propriétaire et non remboursées au départ du locataire ;
- des frais de relogement et des indemnités d'éviction versés par le propriétaire ;
- de la taxe foncière.

BOI-IR-RICI-200-10 § 250 et suivants

#### 8) Revente au terme, le piège de la plus-value taxable

En cas de cession de l'immeuble par son propriétaire, le gain généré relève du régime des plus-values immobilières des particuliers (CGI, art. 150 VH) :

La plus-value brute est déterminée par différence entre le prix de cession et le prix de revient.

Des abattements pour durée de détention sont ensuite pratiqués pour déterminer la base d'imposition.

Le prix de revient correspond au prix effectivement acquitté par le cédant et tel que stipulé dans l'acte, majoré de certains frais et dépenses.

Distinction à la revente selon le mode d'acquisition en Vente d'immeuble à Rénover (VIR) ou Association Syndicale Libre (ASL).

En VIR, le client achète un logement ancien sur plan (comme dans le neuf pour une vente en l'état futur d'achèvement) et dont le prix TTC comprend les travaux et le foncier (le logement). Il règle alors les frais de notaire sur la totalité car il achète un package. La défiscalisation est fondée sur chaque appel de fonds, en général un tiers du montant des travaux par an. Il n'est pas possible ensuite d'appliquer le déficit foncier.

A la revente, l'impôt sur la plus-value sera calculé en fonction du prix TTC réglé, ce qui est plus avantageux qu'un Malraux ASL.

Attention :

Dans une réponse ministérielle publiée le 10 janvier 2019 dans le cadre du contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR), interrogée par les sénateurs, l'administration fiscale vient de préciser que lorsque les travaux ont **ouvert droit à la réduction d'impôt Malraux**, ils **ne peuvent pas être retenus**, lors de la cession ultérieure du bien, dans le **prix d'acquisition** de l'immeuble pour la détermination de la plus-value imposable.

Ce revirement est conforme au principe selon lequel une même dépense ne peut ouvrir droit à deux avantages fiscaux, et à l'esprit du 4° du II de l'article 150 VB du CGI, mais non conforme à l'article 150 VB du CGI.

Tant que le législateur n'aura pas rectifié la rédaction de l'article 150 VB du CGI la prudence reste de mise quant à l'application de la Réponse ministérielle à M. Frassa, n° 1409, JO Sénat Q 10 janv. 2019

Sous réserve de l'application la réponse FRASSA, la plus-value en VIR pourrait être la même qu'en ASL à savoir :

Prix d'acquisition 100 (40 foncier + 60 de travaux)

Revente 120

Plus-value = 120 - 100 = 20

Recommandation : pour ne pas redonner au fisc les impôts économisés, au terme du délai de défiscalisation (neuf ans d'engagement locatif), le contribuable aura tout intérêt à conserver son bien au-delà de la période d'engagement et éventuellement le mettre en location meublée.

#### 9) Impôts et obligations déclaratives

Le contribuable devra constituer et conserver tous les justificatifs liés aux travaux et à la location pendant toute la durée de l'opération de défiscalisation (voir au-delà compte tenu des délais de prescription fiscale en cas de contrôle).

#### Fonctionnement du prélèvement à la source

- Pour les salariés : retenue mensuelle effectuée par l'employeur.

- Pour les indépendants et contribuables percevant des revenus fonciers : acompte mensuel ou trimestriel prélevé par le trésor public.

#### 10) Explication des différences entre la loi Monuments Historiques et la loi Malraux

Bien que ces deux dispositifs permettent de défiscaliser dans l'immobilier ancien, attention à ne pas les confondre, ils possèdent des avantages et des conditions différentes.

Comparatif loi Malraux et loi Monuments Historiques en 2021 :		
	Loi Monuments Historiques	Loi Malraux
Plafond travaux	Aucun	400 000€ sur 4 ans
Obligation de louer	Non	Oui
Réduction d'impôt	100 % des travaux	De 22 à 30% des travaux
Prix moyen de l'investissement	Fort	Moyen
Exonération des droits de succession	Oui	Non

## 4. Le dispositif Pinel plus

### Le principe de la réduction d'impôt

La loi PINEL est une loi de défiscalisation, dédiée à l'investissement immobilier neuf collectif ou ancien assimilé. Elle est réservée aux contribuables domiciliés fiscalement en France.

Concrètement, le gouvernement publie une liste de territoires sur le sol français éligible à la loi Pinel. Si un investisseur achète un bien immobilier pour le louer et respecte les conditions expliquées ci-après, il pourra défiscaliser grâce à la réduction d'impôt Pinel. C'est un avantage fiscal calculé sur le prix d'achat du bien ; il va donc permettre de minimiser l'acquisition du bien immobilier.

### Réduction d'impôt

La défiscalisation va dépendre du prix d'achat du locatif immobilier. Le fisc va rembourser au contribuable chaque année 2% du prix d'acquisition du bien les 6 premières années. A l'issue, il sera possible de choisir de poursuivre la location sur une période de 3 ans pour avoir à nouveau 2% de réduction d'impôt chaque année. Au terme des 9 ans, il sera possible de s'engager une dernière fois sur une période de 3 ans pour avoir 1% de défiscalisation. Il va donc falloir s'engager pour 6 ans de location minimum voire sur 9 ans ou 12 ans.

- 6 ans : 2% du prix du bien soit 12% d'impôt

- 9 ans : 2% du prix du bien soit 18% de réduction d'impôt
- 12 ans : 2% pendant 9 ans et 1% pendant 3 ans soit 21% de réduction

On calcule bien l'avantage fiscal sur le prix d'achat du bien. Il est tout à fait possible de s'engager d'abord sur 6 ans puis de passer à 9 ans puis 12.

**La réduction d'impôt est imputable sur le montant de l'impôt sur le revenu progressif avant imputation des crédits d'impôts et prélèvements ou tenues non libératoires. Elle ne peut pas s'imputer sur les impositions à taux proportionnel.**

**La défiscalisation en loi Pinel procure une réduction d'impôt. Ce n'est pas une déduction, ni un crédit d'impôt mais bien une réduction d'impôt Pinel ! La réduction s'enlève directement de l'impôt ce qui est une très bonne nouvelle pour l'investisseur Pinel. Pour un contribuable non imposable, la réduction Pinel ne servira à rien. La réduction non utilisée n'est pas reportable.**

**Pinel entre dans le dispositif des niches fiscales :** le cumul des niches fiscales ne doit pas excéder 10 000€ par an. Autrement dit, les avantages fiscaux dont bénéficient l'investisseur ne doivent pas dépasser les limites de 10 000€.

### Engagement initial de 6 ans

Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location (en % du montant investi)		
	Taux	Répartition de la réduction d'impôt
Période initiale de 6 ans	12 %	2 % par an
1 <sup>re</sup> prolongation de 3 ans	6 %	2 % par an
2 <sup>e</sup> prolongation de 3 ans	3 %	1 % par an

### Engagement de 9 ans

Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location (en % du montant investi)		
	Taux	Répartition de la réduction d'impôt
Période initiale de 9 ans	18 %	2 % par an
Prolongation de 3 ans	3 %	1 % par an

**A savoir : les taux de réduction seront progressivement réduits pour les acquisitions réalisées à partir de 2023. Sauf pour les logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou qui respectent un niveau élevé de qualité.**

Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location			
Engagement de location	Jusqu'en 2022	En 2023	En 2024
Période initiale de 6 ans	12 %	10,5 %	9 %
1 <sup>re</sup> prolongation de 3 ans	6 %	4,5 %	3 %
2 <sup>e</sup> prolongation de 3 ans	3 %	2,5 %	2 %
Période initiale de 9 ans	18 %	15 %	12 %
Prolongation de 3 ans	3 %	2,5 %	2 %

**Exemple :**

M. DUPONT achète un bien pour le louer qui coûte 150 000 €. Comme il est situé en zone Pinel, il aura une réduction d'impôt annuelle.

Le fisc va faire le calcul suivant :  $150\,000 \times 2\% = 3\,000$  €. Cela signifie que M. DUPONT aura une baisse de son impôt de 3 000 € chaque année pendant 6 ans voire 9 ans s'il poursuit la location. A partir de neuvième année, la réduction Pinel passe à 1% soit 1 500 €.

Total :  $3000 \times 9 + 1500 \times 3 = 31\,500$  € d'impôt en moins. M. DUPONT a bien récupéré 21% du prix du bien car  $150\,000 \times 21\% = 31\,500$  €.

**Le fisc retient ce calcul sur une base de deux logements maximums par an avec un plafond de 300 000€ retenus (et 5 500€ par mètre carré).**

**Nouveau LDF 2021 :**

- Jusqu'au 31 décembre 2022, le taux de réduction est inchangé
- En 2023, le taux de réduction est de 10.5% pour 6 ans, 15% pour 9 ans et 17.5% pour 12 ans
- En 2024, le taux est de 9% pour 6 ans, 12% pour 9 ans et 14% pour 12 ans

**Rappel : la réduction est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (ou de l'acquisition) et imputée au titre de cette même année et chacune des suivantes.**

**Pour le dispositif Outre MER :** les taux de 23 %, 29 % et 32 % seront réduits à 21,5 %, 26 % et 28,5% en 2023.

**Pour 2024 :** taux de 20 %, 23 % et 25 %.

Pour les investissements réalisés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, les contribuables pourront conserver la réduction d'impôt sur leurs revenus français même après leur départ à l'étranger.

## II - Les logements concernés

Les différentes acquisitions possibles :

- Acquisition d'un bien immobilier neuf, VEFA ou construction à usage collectif : Attention, depuis la LDF 2020, les maisons individuelles n'ouvrent plus droit à la réduction Pinel si le dépôt de la demande de permis de construire est effectué après le 31/12/2020.

LDF 2020 et 2021 : sont exclus du dispositif Pinel, les investissements en maisons individuelles neuves et l'administration a précisé dans un rescrit du 17 décembre 2020 que les villas individuelles construites au sein d'une copropriété et les villas construites de manière jumelée, voire en bande, ne sont pas éligibles à la loi Pinel car ces biens ne peuvent être considérés comme bâtiments collectifs.

**La notion de bâtiment d'habitation collectif nécessite la réalisation d'un nombre minimal de logements supérieurs à 2.**

- Acquisition en vue de la **réhabilitation d'un logement ne répondant pas aux caractéristiques de décence** (y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de VIR).
- **Acquisition de logements réhabilités.**
- Acquisition de **logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation...**
- Acquisition de logements qui ont fait ou qui font l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA.
- Logements que le contribuable fait construire.
- Acquisition de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, au titre du dispositif Denormandie sont éligibles à la loi Pinel :

- Les logements dans les zones tendues (A, Abis, B1) et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense actif (CRSD),
- Les logements dans les communes signataires d'une convention ORT,
- Les logements dans les communes (convention cœur de villes).

Dans ces cas, les logements doivent faire ou avoir fait des travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (et amélioration de la performance énergétique).

Le bien acheté doit être loué en tant que **résidence principale du locataire**. La durée de **location minimale est portée à 6 ans** mais il n'y a pas de durée maximale.

Le prix de revient s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (important : le montant HT des frais et commissions de commercialisation est encadré et les frais de commercialisation retenus ne pourront excéder 10 % du prix de revient du logement).

Prix maximum au M2 : 5 500 €

**Le logement doit être loué dans les 12 mois** suivant la livraison du bien.

Enfin, les logements éligibles doivent être construits dans des zones présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ; à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, **seules les zones A, A bis, B1 du territoire sont éligibles**.

**La loi Pinel n'est pas cumulable avec les autres dispositifs de défiscalisation immobilière** (Malraux, Duflot, Censi-Bouvard, etc).

La réduction Pinel **rentre dans le dispositif de plafonnement des niches fiscales**.

Les investissements réalisés par le biais d'une société civile de placement immobilier (SCPI) bénéficient du dispositif Pinel dans les mêmes conditions que ceux réalisés par les particuliers.

### III – Les plafonds de loyers et des ressources

#### **Plafonds des loyers**

Ce plafond dépend de la composition du foyer mais aussi de la zone dans laquelle se situe le bien. Il s'agit du revenu net imposable sur l'avis d'imposition de l'année n-2.

Pour les baux conclus en 2021, les ressources des locataires en Loi Pinel ne doivent pas dépasser :

Plafonds de loyers au m <sup>2</sup> en métropole	
<b>Zone A bis</b>	17,55 €
<b>Zone A</b>	13,04 €
<b>Zone B1</b>	10,51 €
<b>Zone B2 / C (sur agrément)</b>	9,13 €

Le calcul du loyer maximal s'effectue à l'aide d'un coefficient multiplicateur :

$$(0,7 + (19 / \text{Surface en m}^2)) \times \text{plafond mensuel au m}^2 \text{ de la zone.}$$

Ce plafond par mètre carré sera ensuite multiplié par la surface habitable.

## Plafonds de ressources

Ce plafond dépend de la composition du foyer mais aussi de la zone dans laquelle se situe le bien. Il s'agit du revenu net imposable sur l'avis d'imposition de l'année n-2.

Pour les baux conclus en 2021, les ressources des locataires en Loi Pinel ne doivent pas dépasser :

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2019) en fonction de la zone géographique - Bail conclu en 2021 - Métropole					
Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €	28 152 €	28 152 €
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €	37 594 €	37 594 €
+ 1 personne à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €	45 210 €	45 210 €
+ 2 personnes à charge	89 769 €	82 586 €	60 643 €	54 579 €	54 579 €
+ 3 personnes à charge	106 807 €	97 766 €	71 340 €	64 206 €	64 206 €
+ 4 personnes à charge	120 186 €	110 017 €	80 399 €	72 359 €	72 359 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 390 €	+ 12 258 €	+ 8 969 €	+ 8 070 €	+ 8 070 €

## Location à un ascendant ou à un descendant

La loi Pinel **autorise la location à un ascendant** (père, mère, etc.), **ou à un descendant** (enfant, petit-enfant). Cette mesure intéresse beaucoup les investisseurs, car elle permet de concilier investissement rentable, et protection de la famille (sous réserve de respecter les revenus de référence des locataires et les loyers plafond).

## IV – Comment faire l'acquisition d'un bien immobilier en loi Pinel ?

**Le respect du formalisme est essentiel, c'est une condition de validité de la réduction d'impôt ; le non-respect des conditions de forme peut remettre en cause la réduction.**

Les documents suivants doivent être joints à la déclaration de revenus de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure :

**1/ une note annexe établie conformément au modèle figurant au BOI-LETTRE-000013 ou 2044EB, comportant :**

- L'identité et l'adresse du contribuable ;
- L'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer ;
- Le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail ;
- L'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale, pendant la durée minimale requise, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou descendant (dispositifs Duflot et Pinel pour les investissements réalisés du 1.8. au 31.12.2014), pour un loyer n'excédant pas les plafonds réglementaires ;
- Les modalités de calcul de la réduction d'impôt ;

**2/ Une copie du bail**

Si le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, le contrat de bail est joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé. En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location ou de la ou des périodes prorogées, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail ;

**3/ Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires** établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Lorsque le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure, ce document est joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé.

En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu, une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

En outre, sont à adresser à l'administration, à sa demande, **d'autres documents spécifiques selon la nature de l'investissement** (acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation, construction d'un logement par le contribuable, acquisition d'un local en vue de sa transformation en logement) et **les modalités de réalisation de l'investissement** (investissement réalisé par l'intermédiaire d'une société soumise à l'impôt sur le revenu ou souscription de part de SCPI).

Pour plus de précisions, voir le BOI-IR-RICI-360-50.

Pour aller plus loin sur la loi Pinel, je vous propose d'aller visiter ces quelques sites :

- ANIL
- Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire – Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - Champ d'application – Opérations concernées

Le Pinel Plus

En période de crise, le gouvernement a décidé de maintenir le dispositif Pinel classique mais ce dernier va subir une réduction des avantages fiscaux en 2023, puis en 2024 comme nous venons de le voir.

Le "Pinel Plus" prendra la suite en 2023 et offrira quant à lui, un avantage fiscal à taux plein à condition que les logements respectent certaines exigences. Ainsi, le dispositif Pinel va subir de gros changement et sera moins avantageux, sauf pour certains logements considérés comme « exemplaires sur le plan social et environnemental » annonce la ministre. Les investisseurs locatifs respectant ces exigences pourront en effet profiter du Pinel Plus !

Pour rappel, voici le taux de réduction d'impôt :

- 6 ans : 2% du prix du bien soit 12% de réduction d'impôt.
- 9 ans : 2% du prix du bien soit 18% de réduction d'impôt.
- 12 ans : 2% pendant 9 ans et 1% pendant 3 ans soit 21% de réduction.

Pour maintenir les taux dispositif Pinel, les logements devront répondre à 2 critères supplémentaires :

#### **-Un critère de qualité d'usage**

**La surface minimale** du bien devra être de :

- 28m<sup>2</sup> pour un appartement d'une pièce,
- 45m<sup>2</sup> pour un 2 pièces,
- 62m<sup>2</sup> pour un 3 pièces,
- 79m<sup>2</sup> pour un 4 pièces,
- 96m<sup>2</sup> pour un 5 pièces.

Les logements devront également avoir **un accès extérieur systématique** à surface minimal de :

- 3m<sup>2</sup> pour un T1 ou un T2,
- 5m<sup>2</sup> pour un T3,
- 7m<sup>2</sup> pour un T4,
- 9m<sup>2</sup> pour un T5.

Autre critère : l'existence de deux orientations différentes pour un appartement trois pièces et plus.

-Un critère environnemental

Pour profiter du Pinel Plus, les logements devront aller « un peu plus loin que la norme environnementale générale du neuf » a souligné la ministre.

D'après le décret du 18 mars, les logements neufs acquis en 2023 devront atteindre les seuils de la RE 2020 qui entreront en vigueur en 2025. Les logements neufs acquis en 2024 devront également respecter ce critère et atteindre la classe A du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Les logements acquis en 2023 et 2024 ne résultant pas d'une opération de construction doivent atteindre une étiquette B du diagnostic de performance énergétique.

Enfin, pour les logements acquis en 2023 ou 2024 mais dont le permis de construire a été demandé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022, une disposition spécifique a été prévue. En effet, pour ces logements, les critères environnement sont fondés sur le label « E+C- » et l'étiquette A doit être atteinte.

L'objectif du Pinel Plus en 2023 est donc d'intégrer sur le marché des logements locatifs de bonne qualité.

Les deux dispositifs Pinel et Pinel Plus sont amenés à cohabiter pendant deux ans.

## 5. Les revenus et déficits fonciers

### Régime réel :

Pour les logements nus à usage de résidence principale du locataire, sont déductibles :

Intérêts déductibles se rapportant aux prêts d'acquisition, de réparation ou d'amélioration, y compris les intérêts payés pendant la construction en attente de locataire. Dans ce cas, le contribuable doit prendre l'engagement de louer (et déclaration 2044), ils ne peuvent constituer un déficit imputable sur le revenu global, mais uniquement un déficit reportable.

Travaux de reconstruction et d'agrandissement : non déductibles. Si pour une même opération, il y a des travaux d'agrandissement et des travaux d'entretien et d'amélioration sur le reste de l'immeuble, seules seront déductibles ces dépenses dissociables (question de fait).

Travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration : travaux sans modifier la structure de l'immeuble. Les dépenses d'amélioration ne sont pas fiscalement déductibles des revenus fonciers provenant des locations de locaux professionnels et commerciaux, sauf dépenses amiante ou accès handicapés.

Dans les opérations packagées, proposées clé en main par des promoteurs (opération labellisée déficit foncier), il est impératif d'obtenir un descriptif précis des travaux, surtout lorsque l'opération comprend des travaux de réhabilitation (lesquels ne sont pas déductibles).

Dans ces cas, nous pouvons rencontrer des dépenses de natures différentes (celles d'amélioration qui sont déductibles et celles de réhabilitation ou reconstruction qui ne sont pas déductibles).

Les rapports d'architectes AVANT et APRES travaux peuvent permettre d'isoler les travaux « dissociables » des travaux lourds et qui seront déductibles.

### Le déficit foncier

Le déficit foncier qui résulte des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt peuvent être reportés sur le revenu global dans la limite de la somme de 10 700€, dans ce cas le déficit ne neutralise pas les prélèvements sociaux.

L'immeuble devra être affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit l'imputation (sauf décès, invalidité, licenciement). Pour le déficit non imputable, report sur les revenus fonciers 10 ans.

### Revenus et déficits foncier – habitation

Les travaux de reconstruction ou d'agrandissement ne sont pas déductibles. En principe, les travaux d'entretien et de réparation sont déductibles. Les travaux d'amélioration sont également en principe déductibles, s'ils ne modifient pas la surface habitable, le volume et la structure (pour les baux d'habitation).

## 6. Le régime des monuments historiques

### IMMEUBLES D'EXCEPTION

Entrée en vigueur en 1913, la loi Monuments Historiques a pour but de favoriser la restauration des biens d'une grande valeur architecturale, historique ou artistique. Ce dispositif présente un avantage fiscal conséquent mais surtout un intérêt historique ou artistique en contribuant à la rénovation du patrimoine culturel français.

Investir en loi Monuments Historiques, c'est devenir propriétaire d'un bien présentant des caractéristiques patrimoniales indéniables (façade en pierre de taille, volumes importants, cheminées, etc.) dont la valeur sera sans doute moins soumise aux variations conjoncturelles.

Seuls les biens classés aux Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques sont éligibles au dispositif.

#### L'emplacement, mais pas que :

Le premier critère de sélection sera, sans surprise, l'emplacement du bien. Vient ensuite le coût du foncier, qui doit être au prix du marché. Les autorisations de travaux, l'emploi d'un architecte et la longue préparation qu'implique ce type d'opérations ont un impact sur leur coût, en moyenne 20 % plus élevé que dans du neuf.

La qualité architecturale des biens et leur remise en état s'entend aussi bien au niveau des parties privatives que des parties communes.

Comme l'investisseur acquiert un patrimoine de prestige dont la remise en état nécessite une expertise solide, le choix de l'opérateur est fondamental.

En Monuments Historiques, le dispositif juridique, fiscal et architectural, est particulièrement draconien et doit être respecté à la lettre sous peine de redressement fiscal.

La société doit avoir pignon sur rue, plusieurs réalisations à son actif et être reconnue pour sa rigueur, comme la concertation des architectes des Bâtiments de France afin de vérifier que les travaux envisagés sont en ligne avec les vœux de la mairie.

Cet investissement de « niche » doit être examiné avec attention. Un foncier et (ou) une restauration trop chers payés, une opération mal ficelée suivie d'un redressement fiscal salé, suffisent à transformer cette opération en gouffre financier.

L'opérateur devra présenter les sécurités requises à la bonne réalisation du projet, à savoir :

- Garantie financière d'achèvement des travaux ;
- Garantie du respect du planning d'exécution des travaux ;
- Garantie de prix forfaitaire, fermes et définitifs ;
- Garantie d'une expertise fiscale.

### Mécanisme de déduction de l'impôt sur le revenu

Textes de référence

Articles 156 et 156 bis du Code général des impôts

Ce dispositif est réservé aux personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4B du CGI.

A l'inverse de la loi Pinel ou de la loi Malraux qui disposent d'une réduction d'impôt, le dispositif Monuments Historiques va générer une déduction du revenu imposable.

L'avantage fiscal sera donc lié à la tranche marginale d'imposition du contribuable (TMI).

Le profil investisseur sera les particuliers imposés à 41 ou 45% de manière récurrente ou lors de pics de revenus (par exemple lors de réalisation de plus-values sur valeurs mobilières – compte titres, parts sociales – à condition d'opter pour l'imposition au barème).

Rappel : en cas de cession de valeur mobilière, l'option pour la Flat Tax entraîne une imposition au taux forfaitaire de 30%. De fait, la plus-value n'est pas prise en compte dans le revenu imposable et donc la déduction MH serait sans effet.

### Les travaux déductibles

Le régime Monuments Historiques autorise la déduction de l'intégralité du coût des travaux (entretien, réparation, amélioration).

Toutefois l'avantage fiscal ne sera pas le même selon l'affectation du bien.

Si le bien est loué (nus à titre de résidence principale) : la totalité des charges foncières, intérêts d'emprunt inclus, s'impute en priorité sur les revenus fonciers (gain = TMI + PS) puis l'excédent s'impute sur le revenu global (gain = TMI) sans être concerné par la limite des 10 700 euros du régime foncier classique donc sans aucune limitation de montant ni plafonnement.

Si le bien est occupé par son propriétaire à titre de résidence principale ou secondaire et ne génère aucun revenu : la totalité des dépenses de travaux de réparation ou d'entretien **exécutés ou subventionnés** est déductible pour leur montant total du revenu global (gain = TMI) sans limitation ; les autres charges (y compris les travaux non subventionnés) sont déductibles du revenu global à concurrence de 50 % (ou 100 % si le bien est ouvert au public).

A retenir : seuls les biens loués bénéficient d'une imputation sur les revenus fonciers puis sur le revenu global.

S'agissant de déduction du revenu imposable et non pas de réduction d'impôt, **cet investissement n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales.**

#### **Précisions :**

Alors que les intérêts d'emprunt dans le cadre d'une acquisition classique ne peuvent générer de déficit foncier imputable sur le revenu global et sont reportés sur les revenus fonciers positifs futurs, en MH, les intérêts d'emprunts sont déductibles du revenu global.

Seules les dépenses nécessaires à la conservation et à l'entretien des éléments d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques peuvent participer à la constitution d'un **déficit imputable sur le revenu global sans limitation de montant**. Si elles ne s'y rapportent pas (par exemple l'élagage et l'abattage des arbres), ce sont les dispositions de droit commun relatives aux revenus fonciers qui s'appliquent, c'est-à-dire une imputation sur le revenu global **limitée** à 10 700 € par an pour les déficits fonciers résultant de dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt.

#### **Si l'immeuble procure des recettes imposables (loyers et/ou visites payantes) :**

La totalité des charges foncières s'impute sur le montant des recettes perçues (loyers, droits d'entrée).

Les charges comprennent notamment :

- les travaux ouvrant droit à une subvention, celle-ci devant être ajoutée aux recettes l'année de perception ;
- les primes d'assurance ;
- les cotisations de strict entretien versées à l'administration des affaires culturelles et les participations à des travaux versées à cette administration ;
- les charges résultant de l'ouverture au public le cas échéant.

#### **A noter :**

Les propriétaires qui perçoivent un droit de visite peuvent déduire du montant brut des recettes, sans justification, au titre des frais occasionnés par l'ouverture au public, un abattement de 1 525 € ou 2 290 € si le bien comprend un parc ou un jardin ouvert au public.

De ce résultat, et seulement s'il est positif, les propriétaires peuvent retrancher les autres charges de la propriété. En aucun cas l'application de cet abattement ne doit conduire à un déficit foncier.

### Exemple d'investissement

Profil de l'investisseur : taux marginal d'imposition : 41 %

Investissement :

Acquisition d'un bien classé monument historique en 2019.

Prix d'acquisition : 150 000 €

Montant estimé des travaux : 225 000 € sur 2 ans (100 000 € en 2019 et 125 000 € en 2020)

Montant de l'avantage fiscal :

Le gain d'impôt sur le revenu sera de 225 000 € x 41 % soit 92 250 € sur 2 ans,

Soit un gain fiscal de 46 125 € par an pendant 2 ans

Le gain fiscal sera encore plus important pour les contribuables disposant de revenus fonciers puisque les prélèvements sociaux seront annulés entraînant un gain supplémentaire de 17,20%.

### Succession / Donation

Les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques peuvent être exonérés de droits de mutation à titre gratuit s'ils sont **ouverts au public** et s'ils font l'objet **d'une convention signée avec les ministères de la culture et des finances** sur les conditions de présentation et d'entretien de l'immeuble ainsi que sur les modalités d'accès au public.

Dans la pratique, dans la mesure où la majeure partie des investissements MH sont initiés en copropriété avec revenus locatifs, ces conditions ne sont pas réunies.

### Les obligations du contribuable

Conserver le bien pendant 15 ans à compter de son acquisition (les avantages fiscaux ne sont pas remis en cause en cas de donation ou succession si les ayants droit reprennent l'engagement en cours).

Aucun engagement de location :

- aucune obligation de louer le bien ;
- possibilité de louer à un descendant ou ascendant ou associé de la SCI ;
- pas de conditions de ressources du locataire éventuel ;

- pas de plafonnement des loyers (hormis les dispositions de droit commun applicables à Paris).

### MODE DE DETENTION

En principe, l'immeuble doit être détenu en direct.

Seules trois exceptions offrent la possibilité de détenir le bien par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés :

- lorsque la société est une société familiale, (membres de la même famille) ;
- lorsque la société a fait l'objet d'un agrément spécifique ou a acquis un immeuble affecté à l'habitation pour au moins 75 % de sa superficie (acquisition à compter de 2018) ;
- lorsque l'immeuble est affecté à un espace culturel non commercial ouvert au public.

La location consentie doit être une location nue et entrer dans le champ d'application des revenus fonciers.

Sont donc exclues :

- les locations meublées ou équipées ;
- les biens inscrits au bilan d'une société ou d'une entreprise ;
- les sous-locations.

La qualité du locataire, le montant de ses ressources et le montant des loyers demandés sont indifférents.

Le locataire doit être une personne n'appartenant pas au foyer fiscal du contribuable.

Sur la fixation du loyer : dans certaines zones d'urbanisation, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, quand un logement est remis en location, avec un nouveau bail au nom d'un nouveau locataire, le loyer ne peut pas dépasser, en principe, le montant du loyer que payait le précédent locataire. L'augmentation éventuelle du loyer ne peut pas dépasser la variation de l'IRL, sauf dans certaines hypothèses et sous certaines conditions (réalisation de travaux pour un certain montant, vacance supérieure à 18 mois, loyer précédent manifestement sous-évalué mais dans ce dernier cas l'augmentation est plafonnée à 50 % de la différence entre le montant moyen des loyers de référence du voisinage et l'ancien loyer).

### IFI – Impôt sur la Fortune Immobilière

Les immeubles sont assujettis à l'IFI. Toutefois, s'agissant d'un bien répondant à des spécificités particulières (charges d'entretien élevées, ouverture au public, marché de la revente limité), il peut être pratiqué une décote sur la valeur de l'immeuble qui peut atteindre 30%.

**Plafonnement** : dans la mesure où l'investissement permet de réduire son revenu imposable, l'IFI se trouve fortement amoindri voire gommé.

Pour rappel, la règle du plafonnement de l'IFI stipule que le montant total des impositions (IR, IFI, PFL et PS) dont est redevable un contribuable, ne doit pas dépasser 75% du montant de ses revenus.

Les revenus à prendre en compte sont notamment les revenus nets de frais professionnels de l'année précédente **après déduction des seuls déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée sur le revenu global.**

Attention :

Si le bien n'est pas productif de revenus, les charges qui sont directement déductibles du revenu global ne peuvent pas être prises en compte.

Pour les biens loués, grâce à la déduction de revenu généré par l'avantage fiscal de l'investissement, le contribuable pourra bénéficier de l'application du plafonnement de l'IFI et s'exonérer de tout ou partie de cet impôt.

Cession de l'immeuble

### **Remise en cause de l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global**

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable loue l'immeuble ou le destine à la location jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée. De fait, on peut parler d'un engagement de location de 3 ans à compter du dernier déficit foncier imputé sur le revenu global.

### **Imposition sur les plus-values de cession :**

Le régime applicable est le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Attention, les travaux ayant déjà bénéficié d'un avantage fiscal ne pourront pas à nouveau être pris en compte pour déterminer le prix de revient du bien. L'assiette taxable sera déterminée entre le prix de cession et le foncier.

### **Exemple :**

Achat travaux inclus : **100** (20 foncier + 80 travaux)

Revente au prix achat : **100**

Plus-Value : **80** (100 – 20)

Le bien aura donc vocation à être conservé au risque de redistribuer au fisc les économies d'impôt obtenues.

### Les points de vigilances :

Tenir compte des délais de réalisation des travaux : Ces délais peuvent être longs et sont en général non maîtrisables.

Intégrer toutes les charges liées à la propriété :

- les charges de copropriété non récupérables auprès du locataire ;
- le coût de la gestion locative ;
- le coût de l'assurance des risques locatifs ;
- le montant de l'impôt foncier ;
- fiscalité des revenus fonciers.

Tenir compte des risques locatifs s'ils ne sont pas assurés :

- coefficient de vacance locative ;
- risque d'impayés.

Tenir compte d'une éventuelle fluctuation de la valeur de l'immeuble à terme et du coût de l'entretien de l'immeuble historique.

Les biens historiques faisant l'objet d'une location meublée ne bénéficient d'aucun régime de faveur particulier.

## 7. Le dispositif Denormandie

Depuis 2019, le gouvernement a mis en place le dispositif Denormandie. L'idée est d'encourager les investisseurs à acheter un bien immobilier et à le louer sous certaines conditions afin de bénéficier d'une réduction d'impôt importante. Faisons le point sur toutes les conditions à respecter en loi Denormandie afin de voir si les avantages proposés sont à la hauteur.

Pour comprendre la loi Denormandie, il faut passer en revue les sept aspects suivants. Je les évoque rapidement puis nous allons les détailler un par un.

### La réduction d'impôt

L'avantage de la loi Denormandie est unique mais est énorme : une réduction d'impôt allant de 12% à 21% du prix du bien. L'Etat vous rembourse quasiment un quart du prix de votre bien immobilier. En contrepartie, il faudra répondre à de nombreuses conditions qui sont là pour s'assurer que les objectifs recherchés avec la loi Denormandie soient acquis.

### Louer un bien dans une commune donnée

La première volonté du gouvernement est de revitaliser certaines zones et d'encourager les contribuables à y habiter. Pour bénéficier de la réduction d'impôt loi Denormandie, il faudra donc louer un bien situé dans un panel de ville défini à l'avance.

### Engagement de location

Le dispositif est fait pour que les Français restent à long terme dans les villes choisies. Il n'est pas possible d'habiter dans le bien et il faudra le louer pendant une durée de 6 ans minimum.

### Avec des travaux spécifiques

La seconde volonté du gouvernement est de restaurer les biens immobiliers en mauvais état. Pour bénéficier de la loi Denormandie, il va donc falloir acheter un bien ancien et le rénover pour le louer. Il est impossible d'acheter neuf. Le dispositif Denormandie nécessite de faire des travaux importants parmi une liste donnée à l'avance.

### Durant une date précise

Afin que la mesure soit efficace, il faudra acheter le bien avant 2022. Des délais seront aussi à respecter entre la date d'achat, la date de fin des travaux et le début de la location.

### Des loyers plafonnés

Pour éviter tout abus, le montant des loyers que l'investisseur peut demander est plafonné. Les biens Denormandie auront forcément un loyer raisonnable permettant ainsi des locations facilitées.

### Plafond des ressources du locataire

Le locataire doit répondre à des conditions de ressources. Il faudra louer à une personne qui a des revenus modestes.

#### 1) Quel est le montant de la réduction d'impôt en loi Denormandie ?

En achetant un bien immobilier Denormandie, l'acheteur aura une réduction d'impôt qui sera calculée d'après le prix du bien. La réduction d'impôt est de 2% par an pendant 9 ans puis de 1% les trois dernières années. Nous allons voir qu'il faut louer pendant 6 ans, 9 ans ou 12 ans ce qui fait que la réduction totale va dépendre de la période pendant laquelle l'acheteur loue le bien.

Durée d'engagement de location	Réduction d'impôt Denormandie
6 ans	2% par an soit <b>12% du bien</b>
9 ans	2% par an soit <b>18% du bien</b>
12 ans	2% par an sur 9 ans puis 1% sur 3 ans soit <b>21% du prix du bien</b>

Attention cependant, il faut prendre en compte que la réduction d'impôt en loi Denormandie a deux inconvénients.

#### **Plafond et limite de la réduction d'impôt Denormandie.**

En premier lieu, le fisc impose un plafond de 300 000 €. Cela signifie que si le prix du bien (ou des biens achetés pendant l'année) est supérieur à 300 000 €, la réduction d'impôt restera calculée sur une base de 300 000 €. La particularité du dispositif Denormandie impose de faire des travaux et nous allons voir ci-après que les travaux doivent être inclus dans le prix de revient pour une bonne partie. De fait, plusieurs investisseurs seront limités par ce plafond.

#### *Exemple*

*Mr X achète un bien Denormandie à 350 000 € et souhaite avoir une réduction de  $350\,000 * 2\%$  soit 7 000 € par an. Ce ne sera pas possible car le fisc plafonne le calcul à 300 000 €. Mr X aura une réduction de 6 000 € maximum (puis 3 000 € les 3 dernières années).*

Par ailleurs, la réduction d'impôt subit un autre plafond : celui de 5500 € par mètre carré. Cela signifie que si l'investisseur achète un bien Denormandie plus cher que 5500 € par mètre carré, la réduction d'impôt sera calculée sur une base inférieure au prix d'achat.

#### *Exemple*

*Mr X achète un bien de 30 m<sup>2</sup> à 180 000 €. Cela donne 6 000 € par mètre carré. La réduction d'impôt sera basée sur une valeur maximale de 5500 par m<sup>2</sup> soit ici  $5500 * 30 = 165\,000$  €. Malgré son achat à 180 000 €, Mr X aura une réduction Denormandie calculée sur une base de  $165\,000 * 2\%$  soit 3 300 € par an les neuf premières années puis 1 650 €.*

#### **Une réduction d'impôt Denormandie non utilisée est perdue !**

Ce point est primordial. On parle ici d'une réduction d'impôt et non pas d'un crédit d'impôt ou d'une déduction. Rappelons que la réduction d'impôt s'impute sur l'impôt final pour le ramener à 0 €. Le solde n'est pas remboursé à l'inverse d'un crédit d'impôt.

#### *Exemple*

*Mr X achète un bien Denormandie 100 000 € ce qui lui ouvre droit à une réduction d'impôt de 2 000 € par an. Son impôt final n'est que de 1 500 €. La réduction d'impôt permet d'annuler les 1 500 € de fiscalité mais le solde de 500 € ne sera pas rendu.*

Il convient donc d'investir en Denormandie si et seulement si l'investisseur a un impôt suffisant pour utiliser la réduction d'impôt. Si elle n'est pas utilisée, sachez qu'elle n'est pas reportable. Elle est tout simplement perdue. Rappelons que l'investisseur s'engage sur un minimum de 6 ans et que beaucoup de situations peuvent amener une baisse de l'impôt (naissance, perte d'emploi...). Dans de telles situations, la réduction Denormandie sera souvent perdue en grande partie.

**NB :** les loyers seront imposés et vont engendrer impôt sur le revenu ET prélèvements sociaux. La réduction Denormandie ne pourra pas s'imputer sur les prélèvements sociaux qui sont une fiscalité indépendante.

## 2) Quels sont les zones et les villes éligibles à la loi Denormandie ?

La première condition pour bénéficier de cette énorme réduction d'impôt est d'acquérir le bien immobilier dans une zone définie à l'avance. Le texte précise que ce sont des villes ayant conclu des opérations de revitalisation du territoire (zones ORT, environ 50 villes) ou les communes du plan action « cœur de ville ». Concrètement, on retrouve plus de 250 villes ou communes en France qui sont éligibles au dispositif Denormandie. La quasi-totalité du territoire est couvert et il y a une grande probabilité pour que le lieu de l'investissement en fasse partie. Une simple recherche sur internet permettra de savoir immédiatement si la commune du bien est concernée. Notons que les communes éligibles sont segmentées en plusieurs zones : A, Abis, B1, B2 et C. Il peut arriver que le fisc exclue une zone du dispositif pour les investisseurs après une certaine date ; ces zones serviront aussi pour les plafonds évoqués ci-après.

### 3) Combien de temps faut-il louer en Loi Denormandie ?

La deuxième contrainte est l'engagement de location. Il faudra louer le bien vide pendant une durée de 6 ans minimum. Impossible de louer meublé ou en Airbnb, c'est forcément en vide. Le locataire peut bien sûr changer durant la période mais il faudra en chercher un immédiatement en cas de départ.

Le texte précise que le Denormandie peut durer 6 ans, 9 ans ou 12 ans. En fait, il faut choisir la durée d'engagement de location lors de la déclaration d'impôt. Il est conseillé de toujours opter pour 6 ans. À l'issue de ces 6 années, on peut choisir de stopper ou de continuer pendant 3 ans pour arriver au 9 ans. Même chose au bout de 9 ans, l'investisseur peut à nouveau prolonger pour 3 années supplémentaires. S'engager directement sur 9 années n'a aucun intérêt particulier et cela priverait tout simplement de la possibilité de vendre ou d'habiter le bien au bout de 6 ans.

Attention, en cas d'arrêt de la location avant les 6 ans ou pendant les périodes de réengagement de 3 ans, le fisc pourra annuler le dispositif Denormandie et réclamer l'intégralité des réductions d'impôt déjà perçues.

### 4) Quels travaux faut-il faire pour bénéficier de la loi Denormandie ?

Le troisième inconvénient pour bénéficier de la loi Denormandie est sûrement le plus important : il faut faire beaucoup de travaux ! Le but étant de faire rénover des biens anciens, le gouvernement a pris soin de déverrouiller la réduction d'impôt uniquement en cas de travaux de rénovation importants. Voyons dans un premier temps les conditions et les types de travaux à effectuer. Nous verrons ensuite une seconde contrainte sur l'aspect fiscal avec l'impossibilité d'utiliser ces travaux pour le déficit foncier.

#### ***Quels sont les travaux de rénovation éligibles en Loi Denormandie ?***

Pour bénéficier de la loi Denormandie, les travaux devront représenter au moins 25% du prix d'achat du bien immobilier et avoir pour but l'amélioration de la performance énergétique. Cette condition de 25% est incontournable ; les investissements en loi Denormandie impliqueront nécessairement beaucoup de travaux.

Qui plus est, ces travaux doivent améliorer la performance énergétique. À ce sujet, le fisc laisse le choix entre deux possibilités :

- Soit les travaux améliorent la performance énergétique d'au moins 30% dans le bien Denormandie (20% si c'est un logement collectif).
- Soit il faut faire au moins 2 travaux parmi les 5 suivants : isolation de la toiture, changement du système de chauffage, isolation des murs extérieurs, isolation d'au moins 50% des fenêtres donnant sur l'extérieur, modification du système de production d'eau chaude sanitaire.

Les conditions sont strictes et seront contrôlées. Impossible de faire les travaux soi-même. Il faudra passer par un artisan certifié RGE (reconnu garant de l'environnement). Le texte précise que le bien Denormandie devra présenter une consommation en énergie inférieure à 331kWh par mètre carré annuel au terme des travaux. Outre les factures, il faudra aussi réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après afin de prouver l'évolution.

#### ***Déduction des travaux et déficit foncier impossible en Denormandie.***

Le texte précise que ces travaux de rénovation devront être inclus dans le prix de revient. Cela signifie que les 25% de travaux obligatoires seront ajoutés dans le calcul de la réduction d'impôt Denormandie. C'est une mauvaise nouvelle pour l'investisseur Denormandie qui ne pourra alors pas les déduire des revenus fonciers... Impossible de bénéficier de la réduction d'impôt sur les travaux ET en plus de les déduire des loyers lors de la déclaration d'impôt.

Rappelons que lorsque l'investisseur déduit les travaux des loyers, ils permettent d'éviter de subir la tranche marginale d'imposition ET les prélèvements sociaux. En cas de solde négatif, ils s'imputent sur les autres revenus jusqu'à 10 700 € (gain à la tranche fiscale) puis se provisionne pour s'imputer sur les loyers des années suivantes (gain à la tranche et prélèvements sociaux). Un investisseur Denormandie est forcément imposable et aura donc une tranche fiscale à 11% minimum voir 30%, 41% ou 45%. Les prélèvements sociaux sont de 17.2%. Le calcul est simple :

En déduisant les travaux du foncier, on récupère 17.2% + 11% minimum soit 28.2% voire plus.

En incluant les travaux dans la réduction d'impôt, on récupère 12% sur 6 ans, 18% sur 9 ans ou 21% au mieux sur 12 ans.

Impossible de choisir la meilleure solution, le texte précise que les 25% de travaux obligatoires doivent être inclus dans la réduction d'impôt. La bonne nouvelle est que les travaux seront sûrement supérieurs à 25% du montant total de l'investissement. Or, l'article 199 novovicies F du CGI précise que seulement 25% sont obligatoirement inclus dans le prix de revient. Il sera donc possible de déduire le solde pour optimiser la fiscalité et donc le rendement de l'investissement immobilier Denormandie.

#### 5) Quels sont les délais à respecter en loi Denormandie ?

À ce jour, l'achat doit avoir lieu entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et fin 2022 (le délai était fin 2021 et a été reconduit d'un an par la loi de finances).

Il faudra être attentif sur la durée des travaux. Le texte officiel précise qu'ils devront être achevés avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit l'acquisition du logement. En cas de dépassement, l'administration peut vérifier au cas par cas s'il est possible de bénéficier de la réduction Denormandie. Ce cas de figure peut arriver si le fait que les travaux ne soient pas achevés relève d'un événement extérieur à la volonté de l'investisseur. Toujours est-il que c'est le fisc qui décidera ; si le délai est dépassé, la réduction Denormandie peut-être purement et simplement annulée.

Par ailleurs, il faudra être attentif à la date de location. Le bien doit être loué dans les 12 mois pour éviter tout redressement. Si le locataire quitte le logement, il faudra immédiatement en chercher un autre pour prouver au fisc que l'investisseur cherche à louer dans la continuité.

#### 6) Quels sont les plafonds des loyers en loi Denormandie ?

Un autre inconvénient de la location en loi Denormandie est l'obligation de fixer un loyer plafonné à l'avance. Cela signifie que si le loyer dépasse le plafond autorisé, l'investisseur ne pourra pas bénéficier de la réduction d'impôt.

Le plafond du loyer doit se calculer à chaque signature d'un bail. Le tableau de base ci-dessous présente le plafond de loyer à ne pas dépasser par mètre carré selon les zones.

Le loyer mensuel ne doit pas dépasser, charges non comprises, les plafonds suivants :

Plafonds de loyer mensuel, par m <sup>2</sup> , charges non comprises, pour les baux conclus en métropole		
Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m <sup>2</sup>	
	2019	2020
Zone A bis	17,17 €	17,43 €
Zone A	12,75 €	12,95 €
Zone B1	10,28 €	10,44 €
Zone B2 (sur agrément)	8,93 €	9,07 €

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par [application d'un coefficient multiplicateur](#) .

Ce plafond évolue chaque année. Attention, le calcul du plafond de loyer est complexe. A priori, on a envie de faire le calcul « plafond du loyer \* nombre de m<sup>2</sup> du bien ». Dans la réalité, c'est bien plus technique et il faut l'assistance d'un professionnel. D'une part, il faut appliquer un coefficient multiplicateur équivalent à « 0.7 + 19 / surface ». D'autre part, la notion de surface à retenir pour le calcul du loyer maximum est très réglementée. Peut-on ajouter la surface du jardin, du balcon, des caves, des terrasses, etc. ?

### Exemple

*Mr X loue un bien Denormandie de 30m<sup>2</sup> en zone A. Le loyer maximum ne sera pas de 30\*12.75. Le calcul est bien plus complexe car il faut appliquer le coefficient multiplicateur et la surface retenue ne sera pas forcément 30 selon l'agencement du bien.*

### 7) A qui peut-on louer un bien Denormandie ? Quid du plafond des ressources du locataire.

À l'image du dispositif Pinel, la loi Denormandie permet de louer le bien aux descendants et ascendants sans remise en cause de l'avantage fiscal. Notons que si l'investisseur loue à son enfant, il faudra lui faire payer un loyer raisonnable et non sous-évalué pour éviter tout redressement. Bien entendu, il est impossible d'habiter le bien soi-même ne serait-ce qu'une journée ce qui annulerait tout le dispositif.

Par ailleurs, les propriétaires d'un bien Denormandie devront faire très attention aux ressources du locataire. Afin que les biens soient loués et réservés aux ménages modestes, le fisc impose que le locataire ait des ressources inférieures à un certain plafond. Il faudra donc réclamer la déclaration d'impôt sur le revenu du locataire et s'assurer qu'il respecte le seuil. Le fait de louer un bien à une personne trop « riche » empêchera de bénéficier de la réduction d'impôt Denormandie. Le plafond dépend du nombre de parts fiscales de votre locataire. Il faudra vérifier le revenu fiscal de référence de la déclaration de l'année passée (soit les revenus N-2).

Son revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires.

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2018) en fonction de la zone géographique - Bail conclu en 2020 - Métropole					
Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 861 €	37 861 €
+ 1 personne à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €	45 314 €
+ 2 personnes à charge	89 439 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €	54 705 €
+ 3 personnes à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €	64 354 €
+ 4 personnes à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €	72 526 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €	+ 8 089 €

Les seuils évoluent chaque année.

## Annexes

### Quelles sont les déclarations d'impôt à faire en Loi Denormandie ?

La déclaration des revenus fonciers 2044 chaque année, en y indiquant les loyers et charges ce qui permettra de calculer l'impôt et prélèvements sociaux sur les loyers.

Une déclaration d'engagement de location (2044EB ou similaire). À faire seulement la première année. Elle sert à contrôler que l'investisseur s'engage à louer, que le loyer est sous le seuil et que les délais de constructions sont bons.

Une déclaration du prix de revient (2042C) à faire chaque année. Il conviendra de mettre le montant de l'investissement immobilier Denormandie. Cela permettra au fisc d'appliquer le taux de 2% et de donner la réduction d'impôt.

### Où sont les textes officiels ?

Les textes en vigueur qui régissent la loi Denormandie sont nombreux. Pour avoir une vue d'ensemble, il faut suivre les quatre liens suivants :

Le code général des impôts codifie la Loi Denormandie à l'article 199 novovicies. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000038611951&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20190524>

Ensuite, plusieurs bulletins officiels détaillent chaque aspect de la Loi Denormandie : BOI-IR-RICI-365-20190531 <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11862-PGP>. Plusieurs pages sont disponibles sur la gauche via le sommaire.

Vous verrez que le Bofip renvoie souvent à des textes sur la Loi Pinel. Par bien des aspects, les règles de la Loi Denormandie y sont similaires (calcul du plafond des loyers etc...). Il est donc normal de tomber sur des Bofip annexes.

Le gouvernement peut faire évoluer le dispositif chaque année. Nous avons alors des publications au Journal Officiel avant apparition dans les textes en vigueur cités à l'instant.

### **Quels sont les justificatifs ?**

Sur les dispositifs immobiliers comme la loi Denormandie, les justificatifs sont à conserver en cas de contrôle fiscal. En revanche, il n'est pas nécessaire de les fournir lors de la déclaration d'impôt. Il est difficile de lister la totalité des pièces nécessaires. De manière générale, ce sont tous les documents permettant de prouver que l'investisseur répond aux conditions exposées dans l'article. De manière non exhaustive, nous pouvons lister :

- Le diagnostic de performance énergétique avant et après travaux ;
- La facture des travaux avec le label RGE de l'artisan ;
- L'avis d'imposition des revenus N-2 du locataire ;
- Le bail signé. En cas de difficulté à trouver un locataire, les traces de recherche ;
- Le plan détaillé utilisé pour évaluer la surface au sens du plafonnement des loyers ;
- L'acte authentique d'achat du bien immobilier Denormandie.

## **III) Actualité des dernières loi**

### **1. Loi Macron : mobilité bancaire**

#### **Mobilité bancaire : le dispositif d'aide au changement de banque**

La mise en place du service d'aide à la mobilité bancaire est issue de la loi Macron entrée en vigueur le 6 février 2017. La mobilité bancaire est un service que les banques ont l'obligation de proposer à leurs clients. Il est censé faciliter et automatiser les démarches pour changer de banque principale.

#### 1) Le mandat de mobilité bancaire

Le service d'aide à la mobilité bancaire est une mesure de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron, adoptée par le parlement le 10 juillet 2015 et promulguée le 6 août 2015.

Depuis le 6 février 2017, c'est désormais à la banque de destination que le client aura choisie, d'effectuer à sa place toutes les démarches liées à un changement de compte. Depuis le 18 septembre 2016, les banques doivent mettre à disposition une brochure d'informations sur ce nouveau service, brochure devant

mentionner notamment le rôle de la banque d'arrivée et de la banque de départ, le délai de chaque étape du processus ou encore les informations que le client doit fournir.

Le caractère automatique de ces transferts ne concerne que les comptes de dépôt d'un particulier. Pour les produits d'épargne, la banque d'arrivée ne se chargera pas du transfert.

La nouvelle banque se charge de récupérer auprès de l'ancienne banque les informations relatives aux prélèvements valides et aux virements récurrents qui ont transité sur le compte au cours des treize derniers mois. De même, elle récupère les informations concernant les chèques non débités sur les chéquiers utilisés au cours des treize derniers mois.

C'est aussi cette nouvelle banque qui se charge d'informer les banques des émetteurs de prélèvements valides ou de virements récurrents, Internet, énergie, impôt, employeur, sécurité sociale par exemple.

**Mobilité bancaire obligation ?** Absolument pas. Si le client souhaite que ses opérations passent par son nouveau compte bancaire, il peut soit communiquer lui-même ses nouvelles coordonnées bancaires aux personnes, organismes ou sociétés concernés, soit demander à sa nouvelle banque de le faire à sa place dans le cadre du service d'aide à la mobilité bancaire.

L'article L312-1-7 du Code monétaire et financier précise d'ailleurs que "si le client souhaite bénéficier de ce service, l'établissement d'arrivée recueille son accord formel pour effectuer en son nom les formalités liées au changement de compte".

#### **En combien de temps se fait le changement de domiciliation bancaire ?**

Une fois la première étape franchie (ouverture du nouveau compte, signature de l'accord pour utiliser le service d'aide à la mobilité et la remise des anciennes coordonnées bancaires à la nouvelle banque), la nouvelle banque a deux jours ouvrés pour prendre contact avec l'ancienne banque. Celle-ci a ensuite cinq jours ouvrés pour fournir les informations demandées à la nouvelle banque. Une fois les informations reçues, la nouvelle banque a deux jours ouvrés pour transmettre les informations aux banques des émetteurs de prélèvements et virements. Les émetteurs eux-mêmes sont alors prévenus par leurs banques dans les trois jours ouvrés. Les émetteurs ont ensuite dix jours ouvrés pour informer le client qu'ils ont bien pris en compte ses nouvelles coordonnées bancaires. Au total, le changement de domiciliation bancaire prend donc au maximum 22 jours ouvrés.

Le mandat de mobilité bancaire est entré en vigueur le lundi 6 février 2017 et certains prédisaient une explosion des demandes de mobilité. Deux ans plus tard, ils sont 2.4 millions à avoir bénéficié du mandat de mobilité, un nombre beaucoup plus bas que les objectifs attendus.

#### 2) Les mesures d'aide à la mobilité bancaire

Le mandat de mobilité est l'aboutissement d'un effort entamé en 2004 par les pouvoirs publics pour faciliter le changement de banque et dynamiser la concurrence entre les enseignes.

#### **Entre 2009 et 2014**

Ce service d'aide à la mobilité bancaire existe déjà dans ses grandes lignes, mais sous la forme d'une norme professionnelle édictée par la Fédération Bancaire Française. Cette norme, toutefois, n'est pas contraignante et, de fait, insuffisamment mise en œuvre, comme l'a montré l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), régulateur du secteur bancaire et financier, dans un rapport de septembre 2011.

A noter que d'autres mesures, relevant également de normes professionnelles, ont aussi été mises en œuvre pour favoriser la comparaison entre les banques et donc renforcer la concurrence. C'est le cas par exemple,

depuis 2009, du récapitulatif annuel des frais bancaires (devenu aussi mensuel depuis le 1er juillet 2011) et, depuis 2011, de l'extrait standard des tarifs et du sommaire-type des brochures tarifaires.

### **Entre 2014 et 2017**

Suite à la loi relative à la consommation dite Loi Hamon, les banques n'ont plus le choix : elles doivent impérativement proposer à leurs clients particuliers un service d'aide à la mobilité bancaire.

Depuis cette date, la banque de départ a l'obligation :

- D'informer gratuitement son client à l'aide d'un guide de la mobilité bancaire, recensant les étapes à suivre pour changer de banque, ainsi que des modèles de lettre ;
- De lui fournir gratuitement un récapitulatif des opérations automatiques et récurrentes ayant transité sur ce compte au cours des 13 derniers mois ;
- De le prévenir, dans les 13 mois suivant la clôture du compte, de la présentation d'un chèque, afin de prévenir l'incident de paiement.

La banque d'arrivée doit, de son côté, lui proposer d'effectuer en son nom, et avec son accord formel, les formalités liées au changement de compte, en prévenant directement ses créanciers du changement de ses coordonnées bancaires. Là encore, elle ne peut pas facturer ce service.

### **2018**

Cet extrait standard est remplacé par la liste des services bancaires les plus représentatifs.

Le point de départ de cet effort des pouvoirs publics pour faciliter le changement de banque remonte à novembre 2004. A cette date, le Comité Consultatif du Secteur Financier (CCSF), chargé d'étudier les questions relatives à la relation entre les établissements financiers et leurs clients, dévoile un plan d'action baptisé « la banque plus facile pour tous ». Dans la foulée, le secteur bancaire accepte de prendre une première série d'engagements, qui entrent en vigueur début 2005 :

- Gratuité de la clôture de tous les comptes de dépôts et des comptes sur livrets ;
- Fourniture rapide et à un prix raisonnable d'une liste des opérations récurrentes (virements et prélèvements notamment) sur le compte courant ;
- Mise à disposition gratuite d'un « guide de la mobilité », qui détaille la marche à suivre pour changer de banque.

## **2. Loi Elan**

Le projet de loi ELAN pour Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dit " projet de loi Logement" est un projet de loi qui vise à "faciliter la construction de nouveaux logements et protéger les plus fragiles". L'histoire du projet de loi ELAN remonte au lancement d'une consultation auprès des principaux acteurs des secteurs du logement, de la construction et de l'aménagement à l'été 2017. Un dialogue ouvert dans l'objectif de faire remonter les besoins et les propositions des participants. La loi a été adoptée définitivement le 16 octobre 2018. La Saisine du Conseil Constitutionnel par 60 députés le 23 octobre 2018 a été faite au sujet de mécontentement sur le pan accessibilité et le pan littoral. Les décrets d'application seront publiés au 1er semestre 2019. Des ordonnances, en particulier sur la copropriété suivront.

## 1) Les principaux thèmes développés

### *Logement social*

- Le logement social (HLM) : les ventes de logements HLM sont assouplies et les prix seront fixés par le bailleur social et non plus par le service des domaines. Il est prévu la création d'une société foncière pour développer les ventes HLM et faciliter leur refinancement (en mobilisant des ressources supplémentaires pour réinvestir dans le logement en renforçant leur autofinancement). Les maires auront un droit de veto pour s'y opposer.
- Des dispositions pour faciliter la mobilité des occupants HLM avec une commission d'attribution des logements réorganisée.
- Regroupement des SEM (sociétés d'économie mixte immobilière) de petite taille dans le cadre de SAC sociétés anonyme de coordination.
- Les logements occupés en vertu d'un bail réel solidaire ainsi que les logements en accession sociale à la propriété (cas des PSLA) seront décomptés dans la liste des logements sociaux.

### *Loi littorale*

- Maintien du régime de l'interdiction de construire dans la bande de 100 mètres.
- Autorisation de construire dans les « dents creuses » que constituent les terrains nus qui se trouvent situés entre des constructions et dans des hameaux. Ces assouplissements devront être refusés en cas d'atteinte à l'environnement et feront toujours l'objet de contrôle des tribunaux administratifs au cas par cas, également dans le cadre de projets disparates, sans cohérence d'ensemble...
- Prévention des expulsions et saisine du juge du bail (tribunal d'instance) et rôle de la commission de surendettement.
- Mise en place d'un nouvel outil juridique : les GOU (Grandes Opérations d'Urbanisme).
- Procédures de libération de foncier public.
- Procédures contre l'habitat indigne, les règles de décence des hôtels meublés et les astreintes administratives.

Le concours d'architecture pour un bâtiment de logement social n'est plus obligatoire. Lorsqu'un chantier concerne un immeuble d'habitation jugé insalubre bien que qualifié de patrimonial, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera sollicité mais son accord ne sera plus nécessaire. En matière de permis d'aménager (lotissement), la demande pourra être déposée si le Projet Architectural Paysager et Environnemental (PAPE) est élaboré par un architecte ou un paysager concepteur.

Transformation d'hôtels en RHVS résidences hôtelières à vocation sociale (alternative aux hôtels meublés de mauvaise qualité) ces résidences agréées par l'état sont des établissements commerciaux gérés par des exploitants privés.

Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique de très haute capacité.

Création de l'ORT opération de revitalisation du territoire à l'initiative des communes et intercommunalités avec pour objectif de rééquilibrer les centres villes et la périphérie. Accélérer les déploiements des accès aux lignes en fibres optiques.

## 2) Dispositions en lien avec les métiers de l'immobilier et les particuliers

### *L'agent immobilier*

La dénomination d'agent immobilier est protégée et les sanctions vont être renforcées à l'encontre des personnes ne remplissant pas les obligations professionnelles. C'est une clarification des intervenants dans la vente immobilière. Reconnaissance des titres d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de syndic. Le

rôle du CNTGI est réaffirmé (compétence également en matière de copropriété) avec sa fonction déontologique et sa commission de contrôle.

#### *Bail de mobilité*

Création d'un bail de mobilité (uniquement sur logement meublé) avec un statut différent de la location meublée. Ce bail est réservé aux jeunes actifs, aux étudiants, et à toute personne en situation de mobilité professionnelle (les locataires devront justifier de leur situation, déplacement). Durée de 1 à 10 mois (la durée, si renouvellement en cours des 10 mois ne pourra jamais excéder 10 mois). Il faudra justifier de son statut à la signature (convention de formation, d'apprentissage, de détachement professionnel...). Il n'y a pas de reconduction tacite et donc le bailleur n'a pas à délivrer de congé. Il n'est pas possible de signer 2 baux de mobilité successifs pour un même locataire. Résiliable par le locataire à tout moment (préavis 1 mois), sans dépôt de garantie, sans clause de solidarité s'il s'agit d'une colocation. Les charges seront fixées de façon forfaitaire. Ce bail peut bénéficier de la garantie VISALE.

Rappel : il existe désormais en matière d'habitation 4 types de baux :

- Bail habitation vide : 3 ans
- Bail habitation meublé : 1 an
- Bail meublé étudiant : 9 mois
- Bail mobilité (minimum 1 ou 3 mois selon les zones et maximum 10 mois non renouvelables)

#### *Simplification de signature de l'acte de caution*

La signature de la caution suffit et il n'est plus nécessaire de respecter le formalisme manuscrit de l'article 341-2 du code de la consommation. L'acte de caution résulte d'un contrat type et pourra faire l'objet d'une dématérialisation. Cette mesure évitera les déplacements pour des cautions parfois géographiquement éloignées.

#### *La location meublée touristique*

La loi ELAN inscrit dans le marbre l'interdiction de louer sa résidence principale plus de 120 jours par an dans les villes qui ont mis en place un service en ligne d'enregistrement des locations de courte durée. Cela renforce le dispositif d'encadrement des locations de courte durée de type Air'bnb, en prévoyant de lourdes sanctions tant pour les propriétaires que pour les sites Internet qui ne respectent pas leurs obligations. La loi rend obligatoire l'indication de ce numéro sur toutes les annonces de location, notamment celles publiées en ligne. Par ailleurs, elle prévoit que lorsque le logement mis en location est la résidence principale de l'annonceur, les sites doivent mettre en place un décompte du nombre de nuitées louées par leur intermédiaire et bloquer les annonces au-delà de 120 jours par an.

Pour les particuliers, une amende maximum de 5 000 € est prévue en l'absence de numéro de d'enregistrement et de 10 000 € lorsque le logement est loué plus de 120 jours par an ou si le propriétaire refuse de transmettre à la commune, si elle le lui demande, le décompte du nombre de jours de location.

Les sites Internet encourent une amende maximale de 12 500 € par logement en l'absence de mention du numéro d'enregistrement sur les annonces. En cas de refus de bloquer les annonces au-delà de 120 jours par an ou de transmettre aux villes le décompte des nuitées réservées par leur intermédiaire, ils s'exposent à une amende maximum de 50 000 € par logement.

#### *La dématérialisation du bail et du DDT*

La dématérialisation est la règle ainsi que pour les extraits du règlement de copropriété. Le DDT comprend :

- L'ERP (risques et pollutions) ;
- Le DPE (performance énergétique) ;

- Le CREP (exposition au plomb) ;
- Surface Carrez ;
- Diagnostic gaz, électricité (immeubles anciens).

La signature électronique va se généraliser avec la création du bail numérique.

*Locataire sortant victime de violences :*

Le locataire sortant et la caution restent solidaires du paiement des loyers pendant 6 mois en cas de concubinage et jusqu'au divorce ou rupture du Pacs. Cette protection pour le bailleur en cas d'impayés est supprimée lorsque le locataire quitte le logement suite à des violences conjugales et qu'il en informera le bailleur par LRAR accompagnée d'une ordonnance de protection délivrée par le JAF. Dans ce cas, la solidarité de la victime et de la caution prendra fin le lendemain du jour de la présentation du courrier.

La trêve hivernale est supprimée pour les squatteurs.

La remise des diagnostics au locataire pourra être dématérialisée. Les retards de paiement des loyers peuvent être sanctionnés par une pénalité de retard à hauteur de 10% du loyer si la clause est prévue dans le bail.

*La copropriété*

L'article 60 de la loi ELAN permet au gouvernement de légiférer par ordonnance afin de codifier le droit de la copropriété et de réviser les règles de gouvernance des copropriétés. Cet article prévoit notamment des aménagements et des assouplissements pour tenir compte de la diversité des copropriétés et de leur taille.

**Les lots provisoires :** La loi ELAN modifie la définition du lot de copropriété et introduit la notion de lot provisoire à l'article 1er de la loi de 1965. Le lot peut être un lot transitoire formé :

- D'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini (constructions à réaliser sur une surface déterminée du sol) ;
- D'une quote-part de parties communes correspondante.

Le règlement de copropriété mentionne la création et la consistance du lot transitoire. Les syndicats de copropriétaires disposent d'un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi pour mettre en conformité les règlements de copropriété avec les dispositions relatives au lot transitoire. Le syndic doit inscrire cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale des syndicats de copropriétaires concernés. La décision est prise à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**La prise d'effet du statut de la copropriété :** En cas de mise en copropriété d'un immeuble existant, le statut de la copropriété s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot. En cas de construction d'un immeuble neuf, le statut de la copropriété prend effet lors de la livraison du premier lot. La loi précise que l'immatriculation du syndicat au registre des copropriétés est sans conséquence sur l'application du statut.

**Les parties communes :** L'article 3 de la loi de 1965 définit les parties communes et présume communes certaines parties de l'immeuble ainsi que des droits accessoires aux parties communes. Parmi les parties de l'immeuble et droits accessoires aux parties communes présumés communs sont ajoutés :

- Tout élément incorporé dans les parties communes ;
- Le droit d'affichage sur les parties communes ;
- Le droit de construire afférent aux parties communes.

Les conventions de réservation existantes avant la publication de loi ELAN demeurent valables.

**Les parties communes spéciales à usage privatif :** Les parties communes spéciales et à jouissance privative sont définies respectivement par les nouveaux articles 6-2 et 6-3 de la loi de 1965. Ainsi, sont des parties

communes spéciales celles qui sont « affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. » Ceux-ci en sont les propriétaires indivis (nouvel art 6-2). La loi instaure une obligation d'établissement de charges spéciales en cas de création de parties communes spéciales.

Les décisions portant sur les parties communes spéciales peuvent être prises :

- Soit au cours d'une assemblée spéciale ;
- Soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Dans ce cas, seuls prennent part au vote les copropriétaires concernés.

Sont à jouissance privative les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Tous les copropriétaires en sont les propriétaires indivis.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut pas constituer la partie privative d'un lot (nouvel art. 6-3). Les parties communes spéciales et à jouissance privatives doivent, pour exister, être mentionnées dans le règlement de copropriété (nouvel art 6-4).

**Réception des coordonnées du locataire par le syndic :** La loi oblige le bailleur à notifier au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception l'identité et les coordonnées de son locataire. L'accord préalable du locataire est nécessaire (art 3 modifié de la loi du 6 juillet 1989). Cette disposition est motivée en raison de l'obligation du syndic de faire respecter le règlement de copropriété, notamment en cas de troubles de voisinage et de mauvais usage des parties communes. Dans de nombreux cas, les manquements sont imputables à un locataire. Si le bailleur est responsable des actes commis par son ayant cause, il est, dans bien des cas, plus efficace que le syndic se rapproche directement du locataire plutôt que d'attendre que le propriétaire agisse.

**Lutte contre les marchands de sommeil :** Un nouvel article 18-1-1 est inséré dans la loi de 1965 avec pour objectif de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil en créant une obligation pour les syndicats de déclarer au procureur de la République les infractions suivantes :

- Hébergement incompatible avec la dignité humaine ;
- Non-respect d'interdiction d'habiter ;
- Dégradation, destruction de locaux dans le but d'en faire partir les occupants ;
- Rendre impropre à l'hébergement un local de quelque façon que ce soit ;
- Refus d'exécuter les travaux prescrits dans un immeuble menaçant ruine ;
- Location de locaux dans des conditions qui conduisent à leur suroccupation.

Ce signalement ne dispense pas le syndic de procéder à la déclaration de soupçon s'il a des raisons de penser qu'un copropriétaire procède à du blanchiment d'argent ou participe au financement du terrorisme. Ne sont pas concernés par cette obligation les syndicats non professionnels, bénévoles, coopératifs.

**Les colonnes montantes électriques :** Suite à de nombreux litiges, certaines colonnes étaient sous concession donc sous propriété d'Enedis et d'autres hors concession, ce qui occasionnait la prise en charge des coûts d'entretien. Désormais les copropriétaires pourront transférer la colonne montante dans le réseau public de distribution et dans ce cas le gestionnaire ne pourra exiger aucune contrepartie financière quel que soit l'état de la colonne. Pour les nouvelles copropriétés, les nouvelles colonnes incorporeront de plein droit le réseau public et ne seront pas à la charge des propriétaires.

**Mesures relatives à l'assemblée générale :** L'article 22 de la loi de 1965 est modifié afin d'apporter des assouplissements aux délégations de vote :

- Désormais, le cumul de plus de trois délégations de vote est possible si le total des voix n'excède pas 10 % des voix du syndicat (au lieu de 5 % auparavant) ;
- Chaque époux copropriétaire (en communauté ou en indivision) peut recevoir des délégations de vote ;
- La subdélégation du mandat de vote est autorisée sauf interdiction expresse prévue dans le mandat.

Quant aux mandats en blanc reçus par le syndic, celui-ci ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Par ailleurs, la loi interdisait déjà au syndic et à certains de ses proches de recevoir des délégations de vote et de présider l'assemblée générale. La loi ELAN complète la liste des proches du syndic concernés par cette interdiction :

- Concubin du syndic ;
- Ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou de son partenaire pacsé ou de son concubin ;
- Le conjoint, partenaire pacsé, concubin du préposé du syndic, les ascendants et descendants du préposé du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou de son partenaire pacsé ou de son concubin.

Le nouvel article 17-1 A de la loi de 1965 précise les différentes possibilités de vote en assemblée générale. Ainsi, la loi autorise les copropriétaires à participer à l'assemblée générale par :

- Leur présence physique ;
- La visioconférence ;
- Tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Le vote par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale se fera au moyen d'un formulaire. Lorsque le copropriétaire ne donnera aucun sens précis de vote ou exprimera une abstention, ces formulaires seront considérés comme des votes défavorables. Il est indéniable qu'un copropriétaire qui ne participe pas aux débats en votant avant la tenue de l'assemblée générale ne sera pas éclairé car il n'aura pas pu entendre les arguments de ceux qui plaident pour l'adoption de telle ou telle résolution. Si le formulaire n'exprime pas le sens du vote ou qui exprime une abstention sera considéré comme défavorable. La participation à une assemblée générale par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification des copropriétaires est annonciateur de l'immobilier du futur et de nouveaux outils en ligne devant permettre aux copropriétaires de voter à domicile au moyen d'un ordinateur ou d'un smartphone ou d'une tablette et d'une connexion internet, ou de l'utilisation de la blockchain pour voter.

**Accès de la police municipale et des agents assermentés aux parties communes :** Dorénavant, le syndicat des copropriétaires pourra permettre aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions de constatation des conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent, aux parties communes des immeubles d'habitation (article L 651-6 modifié du code de la construction et de l'habitation). Un décret en CE précisera les modalités d'application.

L'article 25 i) de la loi de 1965 est modifié en conséquence afin que l'assemblée générale puisse voter l'autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes au bénéfice de la police (nationale et municipale), de la gendarmerie nationale et des agents assermentés du service municipal ou départemental du logement.

**Majorité de vote pour les travaux d'économie d'énergie** : Le vote des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique ne relève plus de l'article 24 (abrogation de l'article 24 II h). Les travaux d'économie d'énergie relèvent désormais de la majorité prévue à l'article 25 de la loi de 1965.

**L'exigibilité immédiate de certaines sommes** : La loi ELAN ajoute de nouvelles sommes qui peuvent devenir immédiatement exigibles :

- Les provisions « hors budget » pour travaux non encore échues prévues à l'article 14- 2 I de la loi de 1965 ;
- Les sommes restantes dues appelées au titre des exercices précédents après l'approbation des comptes.

En matière de recouvrement de charges impayées, il y a lieu de diligenter une procédure devant le juge du fond afin d'obtenir la condamnation d'un copropriétaire défaillant au règlement de l'arriéré des charges. Ainsi parfois le syndic est contraint de multiplier les procédures à l'encontre d'un copropriétaire défaillant à chaque nouvel impayé. Si un copropriétaire ne règle pas un seul appel de fonds dans le mois qui suit la réception d'une mise en demeure, il sera alors possible d'engager une seule procédure pour recouvrer à la fois les charges antérieures et les appels provisionnels à venir. Ce nouveau dispositif évitera de recourir à des procédures à répétition. Cette procédure de recouvrement pourra être intentée devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé, impliquant une plus grande rapidité dans le traitement des dossiers.

**Le bail réel solidaire** : Le dispositif du bail réel solidaire (créé par ordonnance du 20 juillet 2016 dans les articles L 255-1 à L 255-19 du CCH) introduit un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété par une dissociation pérenne entre le foncier, détenu par un organisme de foncier solidaire agréé à cet effet par l'État, et le bâti, acquis par un particulier souhaitant en faire sa résidence principale.

L'article L 255-7 du CCH est complété afin de prévoir que dans les immeubles en copropriété où l'ensemble des logements (ou, à défaut, l'ensemble des logements d'un volume distinct) font l'objet de baux réels solidaires auprès d'un même organisme de foncier solidaire, les titulaires des baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis. Le règlement de copropriété peut prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic.

**Les copropriétés dégradées** : Arrêté de péril, arrêté d'insalubrité, saturnisme (art. 194). Lorsqu'un arrêté de péril ou d'insalubrité concerne en tout ou partie des parties communes d'un immeuble en copropriété, une astreinte est appliquée.

**Réforme et codification du droit de la copropriété** : La loi ELAN autorise le gouvernement à légiférer par ordonnance pour :

- Améliorer le droit de la copropriété (redéfinition du champ d'application du statut, adaptation des dispositions en fonction des caractéristiques, de la destination et de la taille de la copropriété, clarification et modernisation des règles d'organisation et de gouvernance).

Cette ordonnance sera prise dans un délai de 12 mois à compter de la promulgation de la loi ELAN.

- Codifier la partie législative du droit de la copropriété.

Cette ordonnance sera prise dans un délai de 24 mois à compter de la promulgation de la loi.

### *Le permis de construire*

La loi ELAN impose l'obligation pour les communes importantes de disposer d'une téléprocédure leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme à

compter du 1er janvier 2022. Attente de précisions, les collectivités craignant la multiplication des permis tacites faute d'avoir répondu dans les délais impartis. Lutte contre les recours abusifs contre les permis de construire ; un décret du 17 juillet 2018 prévoit déjà des dispositions sur le droit et le formalisme des recours.

- Réduction des délais de recours à 6 mois après achèvement de la construction ;
- Renforcement du mécanisme de cristallisation des moyens (les parties ne peuvent plus invoquer des moyens nouveaux passé un délai de 2 mois à compter de la communication des mémoires de défense).

La loi ELAN prévoit :

- Si un PLU est annulé, il n'y aura pas de répercussions sur les permis délivrés ;
- Le juge administratif pourra annuler uniquement partiellement une autorisation ou surseoir à statuer si l'illégalité est régularisable... ;
- Le requérant contre un permis devra produire toutes pièces utiles pour démontrer son intérêt à agir ;
- Le titulaire du permis de construire pourra plus facilement mettre en œuvre son action en réparation du préjudice pour recours abusif (la loi supprime la condition de préjudice excessif et la présomption d'action légitime dont bénéficiaient les associations déclarées de protection de l'environnement) ;
- Les transactions financières sont interdites pour les associations créées au profit d'intérêts privés (aucune contrepartie financière ne sera admise si l'association se désiste de ses recours).

### *Vente de terrain à bâtir*

Avant, pour connaître les risques potentiels d'un terrain, les futurs acheteurs devaient se rendre à la Mairie. Avec la loi ELAN, ils pourront également bénéficier d'une étude de sol géotechnique. Celle-ci sera à la charge du vendeur du terrain. Il devra la remettre en annexe de la promesse de vente. Cette étude sol répond à la nécessité de stabiliser et de pérenniser la maison.

En plus d'une description précise du terrain, la loi ELAN permettra de déterminer le système de fondation le mieux adapté au contexte géologique. L'étude se présentera sous la forme d'une fiche d'informations faisant mention de toutes les caractéristiques géotechniques du terrain. Les constructeurs recevront ensuite une copie de l'étude géotechnique et s'engageront à effectuer les travaux en tenant compte des mesures nécessaires.

Fortement conseillée dans les zones urbaines denses, l'étude de sol permet également d'identifier de nombreux risques quel que soit le terrain. Le plus souvent, il s'agit de risques potentiels invisibles. En cas de fondations peu adaptées, la maison risque de se fissurer.

L'étude sol peut également mettre à jour la présence de nappes phréatiques, de sources ou vides souterrains, la compressibilité des sols ou encore l'existence de pentes importantes avec risques de glissement.

La loi ELAN 2018 protège les acquéreurs en obligeant les vendeurs à fournir une étude de sol complète. Cela permet d'éviter les litiges entre maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrages. Néanmoins, la loi n'est pas sans contrepartie. A commencer par le prix de l'étude de sol. En réalité, il varie suivant plusieurs critères : surface de la maison, type de terrain à construire, contexte local... En moyenne, l'étude coûte 1000€. Le vendeur a le droit de ne pas se conformer à la loi. Dans ce cas, en l'absence de fiches d'informations relatives au terrain, il ne pourra pas être exonéré de la garantie des vices cachés si besoin est. Il s'agit donc d'un gros risque à prendre.

### *La maison préfabriquée*

Selon L'article L111-1-1 du code de la Construction et de l'habitation : la préfabrication consiste à concevoir et réaliser un ouvrage à partir d'éléments préfabriqués, assemblés, installés et mis en œuvre sur le chantier. Ces éléments font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation d'ossature, de clos et de couvert de la construction... Ils sont produits sur un site qui peut être une usine, un atelier ou une installation temporaire jouxtant le chantier. Ces constructions pourront bénéficier du statut CCMI (Contrat de Construction d'une Maison Individuelle), avec un échéancier de paiement spécifique prévoyant un acompte supérieur à 10% avant l'ouverture du chantier pour tenir compte des travaux hors site. Une ordonnance devra adapter le régime du CCMI à la préfabrication (au plus tard dans les 6 mois de la promulgation de la loi ELAN).

### *La transformation de bureaux en logements*

La loi introduit un bonus de constructibilité de 30%, c'est-à-dire de droits additionnels à construire et les normes seront ajustées pour faciliter les reconversions, et les propriétaires de bureaux seront incités à les rénover. Les propriétaires pourront également déroger aux contraintes de mixité sociale fixées par les PLU, sauf pour les villes « carencées » en logements sociaux. Ce dispositif devrait libérer des bureaux vacants sous réserve de l'accord des maires ou présidents d'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale). D'ici 2020, 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux vides seront transformés en logements.

### *Les normes d'accessibilité (pour handicap)*

La loi prévoit un quota dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, ainsi devront être accessibles au moins 20% des logements situés en RDC, desservis par ascenseurs. Les constructions de moins de 20 logements devront comporter au moins 1 logement accessible.

Pour pallier cette diminution (avant c'était 100%) les logements non concernés seront « évolutifs » afin de permettre avec des travaux simples de garantir l'accessibilité ultérieure.

### *La VEFA dans la loi ELAN*

Cet article a deux objectifs principaux :

- Laisser aux acquéreurs et vendeurs de logements une plus grande liberté dans les choix de finition et d'installation sanitaire (exemple : la pose d'évier deviendrait ainsi optionnelle) ;
- Compléter le code de la construction et de l'habitation afin de définir précisément les obligations du garant recherché au titre d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) délivrée dans le cadre d'une VEFA du secteur protégé (immeuble à usage d'habitation ou mixte).

La vente d'un immeuble à construire peut-être précédée d'un contrat préliminaire par lequel le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble. Désormais, le contrat préliminaire pourra prévoir que l'acquéreur se réserve l'exécution de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Cette modalité doit résulter d'un commun accord des parties. Le contrat comportera alors une clause en caractères très apparents par laquelle l'acquéreur accepte la charge et le coût de ces travaux, qu'il réalisera après la livraison de l'immeuble. Dans ce cas, le contrat préliminaire précisera le prix du local réservé décomposé comme suit :

- D'une part, le prix de vente convenu ;
- D'autre part, le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;
- Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux ;

- Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux. Si l'acquéreur exerce cette faculté, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.

Un décret en Conseil d'État précisera les conditions d'application et notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution.

Le contrat doit désormais décrire les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution dans le contrat préliminaire, et ce, d'un commun accord des parties. Bien évidemment, l'acquéreur ne doit pas avoir demandé au vendeur d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux.

Avant la conclusion d'un contrat de vente d'un immeuble à construire, le vendeur souscrit une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement. Le préprojet de loi vient préciser le fonctionnement de la garantie financière de l'achèvement de l'immeuble.

La garantie financière d'achèvement pourra être mise en œuvre par l'acquéreur de l'immeuble en état futur d'achèvement en cas de défaillance financière du vendeur caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur ad hoc, qui aura pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il dispose des pouvoirs de maître de l'ouvrage et notamment de faire toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à l'achèvement de l'immeuble, y compris celui de mettre en œuvre la réception de l'ouvrage. La rémunération de l'administrateur provisoire est à la charge du garant.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est, une fois son engagement mis en œuvre, seul fondé à exiger des acquéreurs le paiement du solde du prix de vente, même en cas d'ouverture d'une procédure de traitement des difficultés des entreprises.

### 3. Loi de finance 2023

## Introduction

Avant de découvrir ensemble les modifications apportées par la loi de finances 2023, votée à l'Assemblée nationale le 30 décembre 2022, regardons tout d'abord quelques éléments de contexte.

Ce projet de loi a été établi en pleine période d'incertitudes, notamment au niveau international, lié au conflit en Ukraine et à une instabilité globale.

En France l'économie et l'emploi résistent tant bien que mal.

Ce projet de loi repose sur des prévisions de **croissance de 2,7% en 2022** et une **projection de 1% pour 2023**, ainsi que sur une inflation estimée à **5,3% en 2022** et **4,2% pour 2023**.

## Les revalorisations

### a. Les nouveautés dans l'immobilier

- Ma primeRénov'

Le dispositif MaPrimeRénov' est d'avantage orienté vers les opérations de rénovation plus performantes. Désormais un accompagnateur Rénov' devient obligatoire pour bénéficier de subventions pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale de logement. Aussi, il permet aux particuliers d'être mieux conseillés.

- **Le dispositif Pinel**

Voici les nouvelles réductions fiscales depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 qui sont en baisse

	réduction fiscale en 2022	réduction fiscale en 2023	réduction fiscale en 2024
Engagement de 6 ans	12%	10,5%	9%
Engagement de 9 ans	18%	15%	12%
Engagement de 12 ans	21%	17,5%	14%

- **Lutte contre les passoires thermiques**

Depuis le 1er janvier 2023, les propriétaires ayant un logement classé G, c'est à dire les plus énergivores, ne peuvent plus louer leurs biens.

### b. Les nouveautés budgétaires

- Le SMIC :

Le smic passe à 11,27€ de l'heure

- Le PEL

Pour la première fois depuis 22 ans le taux du Plan épargne logement ( PEL) va augmenter pour passer de 1% à 2%.

- **Les APL**

Revalorisation des aides Personnalisées au Logement (APL) pour aider les foyers les plus modestes.

- **L'ANAH**

Hausse des plafonds de ressources de l'Agence Nationale de l'Habitat ( ANAH) de 6.3% pour aider les ménage les plus modestes à intégrer les dispositif d'aides tels que Ma Prime Renov', Habitat, et autre.

Le dispositif Ma Prime Renov' ne permet plus de subventionner l'achat de chaudières à gaz, y compris celles à très haute performance énergétique.

## Les nouveautés de la Loi de finances

### 1. Les mesures pour les particuliers

Quels sont les dispositifs d'aides mis en place pour les particuliers ?

Le gouvernement a souhaité maintenir un certain nombre de dispositifs d'aides pour les particuliers, afin de mieux protéger le pouvoir d'achat.

Il prévoit **la continuité du Bouclier Tarifaire Energétique** en limitant la hausse des prix des tarifs du gaz naturel et de l'électricité à 15%.

À noter que les Toutes Petites Entreprises, les petites communes et les structures d'habitat collectifs, type EHPAD, sont éligibles au Bouclier Tarifaire par une prise en charge de 20% de leur facture.

**Pour finir une indemnité carburant de 100 euros** sera délivrée à 10 millions de travailleurs aux revenus les plus modestes.

Les autres mesures pour les particuliers :

- Le plafond du crédit d'impôt pour frais de garde d'un enfant de moins de 6 ans passe de 2 300€ à 3 500 € par enfant à charge
- Une demi-part fiscale supplémentaire ajoutée à toutes les veuves d'anciens combattants
- La valeur faciale des tickets restaurant passe à 13 € contre 11,38 € en 2022
- Indexation du barème de l'impôt sur le revenu 2023 sur l'inflation

Fraction du revenu imposable pour une part fiscale	Taux d'imposition
Jusqu'à 10 777 €	0%
De 10 777 € à 27 478 €	41 %
De 27 478 € à 78 570 €	45 %
De 78 570 € à 168 994 €	41 %
Au-delà de 168 994 €	45 %

### a. Les mesures pour l'emploi et les entreprises

- Financement de 2 milliards d'euros à France Compétences pour tenter d'atteindre le million d'alternants d'ici 2027
- Prolongement du Prêt Garantie par l'Etat (PGE) jusqu'à fin 2023

### b. Les mesures environnementales

- Renforcement du Dispositif Ma Prime Rénov' et orientation de l'aide vers des opérations plus performantes.
- Création d'un crédit d'impôt spécifique pour les TPE relatif aux travaux de rénovation énergétique générés pour 2023 et 2024.
- Création d'un leasing social permettant la location d'une voiture électrique à 100 € par mois pour les foyers les plus modestes ainsi que d'un crédit d'impôt pour l'installation de bornes de recharge électriques privées.
- Un plan vélo d'un montant de 250 millions d'euros a été proposé pour soutenir le déploiement territorial de la mobilité à vélo pour tous.
- Pour les collectivités des aides, à la rénovation des bâtiments publics ainsi que des aides à la construction d'aires de covoiturage ou encore l'instauration d'une limitation des tarifs d'abonnement aux transports en commun.