

JURIDIQUE

Loi de finances pour 2022

La loi de finances pour 2022 a été publiée au Journal officiel du 31 décembre 2021 (loi n° 2021-1900). Le Conseil constitutionnel a validé l'essentiel des dispositions de la loi nouvelle.

Nous vous présentons les principales mesures de cette loi de finances concernant les propriétaires immobiliers. La loi nouvelle ne comporte pas de réforme majeure de la fiscalité immobilière, le législateur ayant entériné le choix du Gouvernement de la stabilité fiscale. Mais pour les propriétaires bailleurs, la mesure la plus importante est la transformation du régime incitatif Louer abordable. Au lieu d'une majoration de la déduction sur les revenus fonciers, ce régime prend désormais la forme d'une réduction d'impôt.

Les mesures ayant des incidences sur l'immobilier peuvent être regroupées en trois thèmes : les règles générales d'imposition des revenus, les mécanismes d'incitation à l'investissement locatif et les autres mesures notamment de fiscalité locale.

Les règles générales d'imposition

Barème de l'IR

L'impôt sur le revenu est calculé par des pourcentages applicables par tranches de revenus. Si les taux ne sont pas modifiés, les limites des tranches sont revalorisées en fonction de la hausse prévisible des prix à la consommation pour 2021 soit +1,4 %. L'impôt sur les revenus de 2021 sera donc calculé à partir du barème suivant.

Barème de l'IR 2021

Fraction de revenu imposable pour une part	Taux d'imposition
≤ 10 225 €	0 %
De 10 225 € à 26 070 €	11 %
De 26 070 € à 74 545 €	30 %
De 74 545 € à 160 336 €	41 %
> 160 336 €	45 %

Limites d'application des impôts locaux

La revalorisation des tranches du barème de l'IR entraîne automatiquement un ajustement des limites d'application de certains régimes et notamment celui de l'exonération des impôts locaux.

En voici deux cas.

La **taxe foncière** est plafonnée en fonction du revenu fiscal de référence, si ce revenu ne dépasse pas un certain plafond (art. 1391 B ter du CGI). Le contribuable bénéficie d'un dégrèvement de taxe foncière pour sa résidence principale pour sa fraction excédant 50 % de ce revenu.

Pour 2022, ce plafond est le suivant.

**Montant du revenu fiscal de référence
à ne pas dépasser en 2022
pour bénéficier du plafonnement
de taxe foncière en fonction du revenu**

Lieu de résidence	Montant du revenu
Métropole	
1 ^e part	26 515 €
1 ^e demi-part supplémentaire	6 195 €
Demi-parts supplémentaires suivantes	4 877 €
Guadeloupe, Martinique, Réunion	
1 ^e part	32 044 €
1 ^e demi-part supplémentaire	6 797 €
2 ^e demi-part supplémentaire	6 481 €
Demi-parts supplémentaires suivantes	4 877 €

Pour la résidence principale, la **taxe d'habitation** donne lieu à exonération si le revenu ne dépasse pas un certain plafond (art 1414 C I du CGI). L'exonération est totale ou partielle¹. Les limites sont les suivantes pour 2022.

**Montant du revenu fiscal de référence à ne pas dépasser en 2022
pour bénéficier d'une exonération de taxe d'habitation**

	Exonération totale	Exonération partielle
Première part	28 150 €	29 192 €
Deux premières demi- parts supplémentaires	8 340 €	8 861 €
Demi-parts supplémentaires suivantes	6 255 €	6 255 €

Mécanisme de la décote

La décote permet aux contribuables les moins imposés de bénéficier d'un régime d'atténuation de l'impôt à l'entrée dans le régime d'imposition. La décote est d'autant plus faible que le montant de l'impôt se rapproche de la limite d'application de la décote.

¹ C'est via cette exonération que la taxe d'habitation sur les résidences principales est progressivement supprimée. Pour les redevables ne pouvant en bénéficier, ils profitent en 2022 d'une exonération de 65 % de leur taxe d'habitation (avant la suppression définitive de la taxe d'habitation sur les résidences principales en 2023).

La décote s'applique, pour les revenus de 2021, aux contribuables dont l'impôt brut est inférieur à 1746 euros pour une personne seule ou 2889 euros pour un couple.

La décote est calculée ainsi :

Montant de la décote		
Foyer	Limite d'application de la décote	Calcul
Personne seule	Impôt brut < 1746 €	790 € - (impôt brut x 0,4525)
Couple	Impôt brut < 2889 €	1307 € - (impôt brut x 0,4525)

Exemple :

Un couple a un impôt brut de 2000 euros.

La décote est égale à 1307 € - (2000 x 0,4525) soit 1307 € - 905 € = 402 €

L'impôt après décote est donc réduit à 1598 euros (2000 - 402 €).

Eco-PTZ

Le régime de l'éco-prêt à taux zéro, qui permet d'obtenir un financement pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique d'un logement utilisé comme résidence principale devait prendre fin au 31 décembre 2021. Il est prolongé de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023 (art. 86).

A cette occasion, le régime de l'éco-PTZ est aménagé. Lorsque les travaux permettent d'atteindre une performance énergétique minimale, son plafond était de 30 000 € par logement. Ce plafond est porté à 50 000 € pour les offres émises à compter du 1^{er} janvier 2022.

De plus, la durée maximale du prêt était de 15 ans. Cette durée est portée à 20 ans pour les offres émises à compter du 1^{er} janvier 2022.

Enfin, l'expérimentation permettant à certaines sociétés de tiers financement en Ile-de-France et dans les Hauts-de-France d'intervenir pour une certaine liste de travaux est également prolongée de deux ans jusqu'à fin 2023.

L'article 86 précise par ailleurs que l'éco-PTZ peut être cumulé avec l'octroi de MaPrimeRénov' versée par l'Anah, pour les offres émises à compter du 1^{er} juillet 2022.

Les régimes d'incitation à l'investissement locatif

Investissement locatif

Plusieurs régimes d'incitations à l'investissement locatif devaient prendre fin avec l'année 2021. La loi de finances pour 2022 leur accorde un délai supplémentaire.

- La réduction d'impôt Censi-Bouvard (régime du loueur en meublé non professionnel) de l'article 199 sexvicies du CGI est prolongée d'un an jusqu'au 31 décembre 2022 (art. 74 de la loi de finances).

- La réduction d'impôt pour investissement Denormandie (art. 199 novovicies I-B-5 du CG) devait prendre fin au 31 décembre 2022. Elle est également prolongée d'un an, jusqu'au 31 décembre 2023 (art. 75 de la loi de finances).

- L'expérimentation de l'application régionale du dispositif Pinel en Bretagne était programmée par la loi du 28 décembre 2019 (art. 164) jusqu'à fin 2021. La loi nouvelle (art. 92) prolonge de trois ans cette expérimentation jusqu'à fin 2024.

Louer abordable

Le régime incitatif Cosse vise à favoriser l'investissement locatif dans un logement à des conditions de loyers maîtrisés. Il fonctionne sur le principe d'un abattement majoré sur les revenus fonciers. La loi nouvelle (art. 67) remplace ce régime par un mécanisme de réduction d'impôt.

L'abattement sur les revenus fonciers était d'autant plus important que le bailleur prenait un engagement de louer à un tarif de loyer plus faible. La déduction était comprise entre 15 % et 70 % et pouvait atteindre 85 % en cas d'intermédiation locative. Le taux de déduction variait également en fonction du zonage.

Le nouveau régime comporte un facteur de simplification car il n'est plus dépendant de la localisation du logement.

- Le taux de la réduction d'impôt

La location peut être pratiquée directement par le bailleur avec un locataire, elle peut aussi l'être par le biais d'un organisme d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale ; la location est alors qualifiée de solidaire. Ces organismes agréés peuvent être publics ou privés et ils ont vocation à héberger des personnes défavorisées par voie de location, de sous-location ou de mise à disposition de logements. Pour inciter le bailleur à la mise à disposition de logements, le législateur accorde une réduction d'impôt plus importante à ces locations solidaires.

Le taux de la réduction d'impôt varie entre 15 % pour une location de droit commun, en direct dans le secteur intermédiaire et 65 % pour une location solidaire dans le secteur très social.

Taux de la réduction d'impôt Louer abordable

Secteurs	Location de droit commun	Location « solidaire »
Intermédiaire	15 %	20 %
Social	35 %	40 %
Très social	- ²	65 %

- Les conditions du régime Louer abordable

En cas de location solidaire, l'organisme ne doit pas fournir de prestation hôtelière ou para-hôtelière. Le sous locataire ne doit pas être le propriétaire du logement ni un membre de sa famille (membre de son foyer fiscal, ascendant ou descendant).

L'application de la réduction d'impôt suppose la conclusion d'une convention avec l'Anah.

La convention est à loyer intermédiaire (art. L 321-4 du CCH) ou à loyer social ou très social (art. 321-8 du CCH).

La durée de la convention avec l'Anah est fixée dans tous les cas à 6 ans. Le régime jusqu'à présent en vigueur qui permettait en cas de travaux subventionnés par l'Anah de porter à 9 ans la durée de la convention est donc sur ce point simplifié.

La demande de convention doit être enregistrée entre le 1^{er} mars 2022 et le 31 décembre 2024.

Le bailleur doit s'engager à louer le logement nu à titre de résidence principale du locataire pendant toute la durée de la convention.

² La location dans le secteur très social suppose nécessairement de passer par un organisme qui pratique la location solidaire, elle ne peut pas être pratiquée en direct.

Le logement peut être détenu par une personne physique, mais aussi par une indivision ou par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Le contribuable doit être domicilié en France.

La réduction d'impôt s'applique sur le montant des revenus bruts. En cas d'indivision, chaque indivisaire peut bénéficier de la réduction d'impôt pour sa quote-part de revenus dans l'indivision. Si le logement est détenu par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'associé dispose de la réduction d'impôt correspondant à sa quote-part de revenus liés à ses droits.

Le logement peut être neuf ou ancien mais il doit respecter un niveau minimal de performance énergétique qui sera fixé par arrêté.

La loi ne fixe pas de nombre maximal de logements ouvrant droit à la réduction d'impôt.

En revanche, le bailleur ne doit pas louer à un membre de sa famille (ni à un membre de son foyer fiscal ni à un de ses descendants ou ascendants). Le régime n'est pas non plus applicable si le locataire est déjà occupant des lieux, mais il peut être mis en place lors du renouvellement du bail (art. 199 tricies, 4^e).

Le bailleur doit respecter un montant maximum de loyer et louer à un locataire respectant un plafond de ressources. Ces plafonds seront fixés par décret.

Les plafonds de loyers seront déterminés à partir des loyers réels observés dans une commune et affectés d'une décote. Selon le ministère du logement, ces décotes devraient être comprises entre 15 % pour le secteur intermédiaire, 30 % pour le secteur social et 45 % pour le secteur très social. Contrairement au régime précédent, l'Anah ne pourra pas fixer de loyers différents.

La réduction d'impôt prend effet à la date de prise d'effet de la convention qui ne peut être antérieure au 1^{er} janvier 2022.

Elle s'applique pour toute la durée de la convention.

La réduction d'impôt ne peut pas être appliquée pour des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine. En revanche, il n'y a pas d'exclusion pour le régime Malraux.

Elle est par ailleurs non cumulable avec les autres régimes incitatifs (Périssol, Besson neuf et ancien, Robien, Robien ZRR, Scellier ZRR, Borloo neuf et ancien, Scellier intermédiaire et Cosse « ancienne version »).

Le régime du micro-foncier n'est pas praticable en cas d'application de la nouvelle réduction d'impôt.

En cas de déficit foncier, la limite de report sur le revenu global reste celle de droit commun soit 10 700 € et non celle de 15 300 € applicable aux immeubles qui bénéficient de déductions spécifiques (régimes Périssol ou Cosse « ancienne version »).

Par ailleurs, la réduction d'impôt est à intégrer dans le total des avantages fiscaux qui fait l'objet du plafonnement global (art. 200-O-A du CGI).

Comme de coutume pour ce type d'avantage fiscal, le non-respect de conditions (par exemple en cas de cession de l'immeuble pendant la période d'engagement de location de 6 ans) entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.

Le nouveau mécanisme de réduction d'impôt entre dans le champ de l'acompte de 60 % du montant des réductions d'impôt versé dès le mois de janvier (l'article 1665 bis du CGI est complété à cet effet).

- La sortie du régime

La loi vise enfin à régler une difficulté des régimes antérieurs liée à la sortie du régime : le bailleur qui arrivait à l'échéance de la convention ne pouvait pas réajuster le loyer pour le fixer au niveau du loyer de marché. La loi nouvelle répond expressément à cette difficulté en complétant la loi du 6 juillet 1989 par un article 18-1 selon lequel, par dérogation à l'article 18 et si le logement n'est pas soumis à l'article 159 de la loi climat du 22 août 2021, la fixation du loyer est libre. En conséquence, et en dehors des logements classés F ou G, le bailleur pourra, lors de la relocation qui suit la fin de la convention, relouer son logement en augmentant le loyer sans être tenu par les règles restrictives de hausse des loyers de l'article 18 pour les zones tendues de plus de 50 000 habitants.

L'investissement dans le locatif intermédiaire par des organismes HLM et des institutionnels

La loi de finances (art. 81 et 32) modifie l'aide à l'investissement dans le logement locatif intermédiaire, pour répondre à une demande des élus locaux. En effet, les logements neufs affectés en location à loyers intermédiaires à l'habitation principale des personnes sous condition de ressources bénéficient de deux avantages fiscaux : un taux intermédiaire de TVA à 10 % et une exonération de taxe foncière pendant 20 ans. Or cette deuxième mesure affecte les ressources des collectivités locales.

Pour y remédier, la loi nouvelle remplace l'exonération de taxe foncière par une créance d'impôt. L'actuelle exonération de taxe foncière de 20 ans n'est désormais applicable qu'aux logements achevés avant le 1^{er} janvier 2023.

Peuvent bénéficier de la nouvelle réduction d'impôt les personnes morales suivantes :

- organismes du secteur du logement social ;
- personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'IS (voir ci-après un assouplissement de cette condition) ;
- établissements publics administratifs ;
- caisses de retraite et de prévoyance.

Les logements concernés sont ceux qui relèvent du taux de TVA à 10 %, qui doivent donc être loués à des personnes sous condition de ressources et de loyers. Ils doivent être situés dans certaines zones (essentiellement les zones A et B1). Les logements construits ou issus d'une transformation en logements de locaux d'un autre usage doivent respecter une condition de mixité : ils doivent faire partie d'un ensemble immobilier dont les logements locatifs sociaux dépassent 25 % des logements. Mais cette condition de mixité ne s'applique pas si les logements sont situés dans une commune disposant de plus de 35 % de logements sociaux ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Le montant de taxe foncière qui était jusqu'à présent exonéré ouvre donc droit à une créance d'impôt sur les sociétés. Figurent également dans l'assiette de la créance les taxes annexes (taxe Gemapi...).

La mesure est applicable pendant 20 ans.

La créance s'impute sur le montant de l'IS de l'exercice au cours duquel a lieu la mise en recouvrement de la taxe foncière. En cas d'excédent, l'imputation est exercée au cours des trois exercices suivants et le cas échéant, elle est ensuite remboursée. La créance est toutefois immédiatement remboursée pour les PME ou pour les personnes exonérées d'IS.

Enfin, pour les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2022, deux conditions évoluent :

- pour la condition de mixité, le seuil au-delà duquel la condition de mixité ne s'applique pas est réduit de 35 % à 25 % ;
- s'agissant de la condition de détention du capital par le destinataire de la livraison, la loi nouvelle prévoit que le capital doit être détenu en totalité par des personnes passibles de l'IS, mais de façon directe ou indirecte.

Foncières solidaires

Deux dispositions modifient le régime fiscal des foncières solidaires. L'une vise les plus-values, l'autre les droits de mutation sur les cessions de parts.

- Pour inciter à l'investissement dans les foncières solidaires, les personnes qui souscrivent au capital de ces sociétés peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt de 18 % des versements (art. 199 terdecies-0 AB du CGI). Les versements effectués jusqu'à fin 2022 bénéficient d'une réduction d'impôt majorée à 25 %.

Mais en cas de cession des titres, le **calcul de la plus-value** imposait de réduire du prix d'achat le montant de la réduction d'impôt obtenu. Cette règle est modifiée pour tenir compte du fait que les plus-values sont généralement faibles sur la cession de ces titres. La loi (art. 38) modifie la règle de calcul et supprime la réduction du prix d'acquisition du montant de la réduction d'impôt.

La règle nouvelle s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2021.

- S'agissant des cessions de parts, les foncières solidaires sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière. De ce fait, les cessions de parts sont soumises à un **droit de mutation** de 5 %. Or les cessions d'actions ne sont soumises qu'à un droit de 0,1 % et les cessions de parts sociales à un droit de 3 %. Les cessions de titres d'organismes d'HLM ou de SEM exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux relèvent du taux de 0,1 %. Pour faciliter les investissements dans les foncières solidaires, la loi nouvelle exclut de la qualification de sociétés à prépondérance immobilière les sociétés foncières solidaires qui respectent les conditions suivantes :

- être agréées entreprises solidaires d'utilité sociale ;
- exercer à titre principal l'activité de maîtrise d'ouvrage d'opération d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement comme propriétaire, ou l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ;
- rendre aux personnes en situation de fragilité un service d'intérêt économique général en mettant à leur disposition des biens pour un tarif inférieur à celui du marché (art. 22).

La fiscalité locale et les autres mesures

Nous avons abordé indirectement la fiscalité locale par le biais de la réforme de l'exonération de taxe foncière des logements locatifs intermédiaires. Mais d'autres mesures visent aussi la fiscalité locale. Nous évoquerons aussi quelques autres mesures.

Les maisons exceptionnelles

La révision des valeurs locatives programmée par la loi de finances pour 2020 prévoit une campagne déclarative en 2023. Les propriétaires bailleurs devront souscrire une déclaration avant le 1^{er} juillet 2023 qui servira à la détermination des tarifs de location de chaque secteur d'évaluation (sous peine de sanction d'une amende de 150 €).

Mais la loi nouvelle (art. 114) institue une déclaration spécifique pour les locaux d'habitation à caractère exceptionnel : châteaux, maisons classées ou inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques... Les propriétaires de ces biens, loués ou non, devront souscrire une déclaration spécifique avant le 1^{er} juillet 2023 indiquant les éléments de valeur vénale de ces biens.

A noter que cette obligation déclarative, qui n'a en principe pas vocation à être renouvelée, n'est assortie d'aucune sanction.

Taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement fait l'objet de quelques modifications. En voici deux :

- les bâtiments qui sont reconstruits pour cause de sinistre sont exonérés de taxe d'aménagement. Mais l'exonération suppose de reconstruire un bâtiment à l'identique. La loi (art 110) assouplit cette condition en autorisant des aménagements rendus nécessaires par les dispositions d'urbanisme. Il faut toujours que la construction ait lieu à surface de plancher égale.
- les serres de jardin peuvent faire l'objet d'une exonération. Cette mesure est facultative et limitée aux serres d'une surface de moins de 20 m² et destinées à un usage non professionnel. La mesure suppose une délibération des collectivités locales prise avant le 30 novembre. Elle ne pourra donc entrer en vigueur que pour 2023 (art. 111).

Amortissement du fonds commercial

Par principe, le fonds commercial ne fait pas l'objet d'amortissements. Ce fonds est composé de la clientèle, de l'enseigne, du nom commercial et des parts de marché. Ce principe est d'ailleurs conforté par la loi nouvelle (art 23) qui l'inscrit à l'article 39 du CGI. Mais le même article autorise à titre exceptionnel à amortir les fonds commerciaux qui sont acquis entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2025.

Cette disposition vise à faciliter les acquisitions d'achat ou de reprise des fonds après la crise sanitaire.

Sont concernées les entreprises soumises à l'IS et les entreprises relevant de l'IR suivant le régime réel avec le régime des BIC tenues au respect du plan comptable général (PCG).

La mesure ne vise donc ni les artisans, non soumis au PCG, ni les titulaires de bénéfices non commerciaux ayant acquis un fonds libéral.

Déclarations des opérateurs de plateformes

La loi de finances (art. 134) modifie les obligations déclaratives des opérateurs de plateforme (art. 1649 ter A nouveau du CGI). Cela vise les plateformes qui permettent de réaliser par leur intermédiaire la location d'un bien immobilier, la fourniture d'un service par des personnes physiques, la vente d'un bien et la location d'un moyen de transport. Les locations et les ventes de biens immobiliers sont donc concernées.

Sont toutefois exclues les personnes qui effectuent au cours d'une année des ventes de biens pour un nombre de transactions inférieur à 30 et d'un montant inférieur ou égal à 2000 euros.

La déclaration comporte notamment l'identification des vendeurs, le montant par trimestre des contreparties perçues par les vendeurs, l'identifiant du compte bancaire sur lequel les sommes ont été versées et l'adresse des biens immobiliers loués (avec le numéro d'enregistrement foncier, le nombre et le type de location de chaque lot).

La loi autorise l'opérateur à collecter des données personnelles. Il doit transmettre chaque année les données au plus tard le 31 janvier de l'année suivant celle de la réalisation des opérations. Il adresse aux vendeurs un récapitulatif des informations transmises à l'administration fiscale.

Les opérateurs qui ne respecteraient pas ces obligations s'exposent à une amende pouvant atteindre 50 000 €. Si le vendeur ne fournit pas à l'opérateur les informations nécessaires à son identification, l'opérateur doit fermer son compte.