

Pause Comptabilité

Quelles sont les principales niches fiscales immobilières en 2022 ?

En contrepartie d'un investissement locatif ou de la réalisation de travaux sur un bien immobilier, les contribuables peuvent bénéficier de différents dispositifs leur permettant de réduire leur impôt sur le revenu.

Loi Pinel, Denormandie, Girardin social... En quoi consistent ces dispositifs ? Comment en bénéficier ? Quels avantages fiscaux représentent-ils ?

Loi Pinel, dispositif de réduction d'impôt en matière d'investissement locatif dans le neuf

La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation en matière d'investissement locatif dans le neuf. Il concerne uniquement le secteur des logements intermédiaires, c'est-à-dire les logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché. Cette loi a été mise en place pour **encourager la construction de logements dans les zones où l'offre est insuffisante.**

Le dispositif Pinel permet de bénéficier **d'une réduction d'impôt**, calculée sur **le prix d'achat** d'un **logement neuf ou assimilé**, sous réserve du respect de certaines conditions. Pour en savoir plus sur ces conditions, contactez nos experts en fiscalité.

Jusqu'au 31 décembre 2022, le taux de la réduction d'impôt est de **12 %, 18% ou 21%** du prix d'achat plafonné du bien, en contrepartie d'un engagement de location **de 6 ans, 9 ans ou 12 ans.**

Ce dispositif est maintenu pour les années **2023 et 2024**, mais avec **des taux de réduction d'impôt dégressifs** (pour 2023, le taux sera de 10,5%, 15% ou 17,5% pour un engagement de location de 6 ans, 9 ans ou 12 ans).

! Bon à savoir

La réduction d'impôt dans le cadre de la loi Pinel concerne uniquement les investissements immobiliers réalisés **en métropole et outre-mer.**



Loi Denormandie, dispositif d'investissement locatif dans l'ancien

Le dispositif dit « Denormandie » **consiste en une réduction d'impôt** accordée dans le cadre d'un investissement locatif **dans l'ancien**.
Le logement acquis devra obligatoirement faire l'objet **d'une rénovation**.
Le montant des travaux de rénovation doit représenter **au moins 25% du coût total de l'opération**.

La réduction d'impôt liée au dispositif Denormandie concerne les opérations réalisées **du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2023**.

Les modalités d'application de cette réduction d'impôt (taux, plafonnement...) sont similaires au dispositif Pinel.



Loi Girardin, mesure en faveur des investissements locatifs sociaux en outre-mer

Le dispositif dit « Girardin social » prévoit **une réduction d'impôt** en faveur des contribuables qui réalisent **un investissement immobilier à caractère social en outre-mer**, jusqu'au **31 décembre 2025**. Cette mesure a été mise en place afin de favoriser le développement économique des collectivités d'outre-mer.

Pour bénéficier de ce dispositif, il est nécessaire que le logement soit confié en location nue à des bailleurs sociaux **pour une durée au moins égale à cinq ans**.

La réduction d'impôt **est égale à 50% du prix de revient des logements** (sous réserve de l'application d'un plafonnement). Cette réduction d'impôt est applicable **uniquement une fois sur l'impôt dû**. Toutefois, le solde est reportable **les cinq années suivantes**.

! Attention

Pour l'imposition 2022 des revenus 2021, les dispositifs fiscaux précités sont plafonnés **à 10 000€ ou 18 000€** en présence notamment d'investissements outre-mer.



Loi Malraux, mesure en faveur de la restauration immobilière

Pour bénéficier du dispositif lié à la loi Malraux, il est nécessaire de procéder à la **restauration complète d'un bien immobilier à usage d'habitation**. Le logement doit être situé **dans certaines zones protégées** (centre-ville historique par exemple). Il devra ensuite être mis en **location non meublée pendant 9 ans**.

Le taux de la réduction d'impôt est **de 22% ou de 30% du montant des travaux, en fonction du périmètre** où se trouve le bien immobilier à restaurer (exemple : centre-ville historique éligible).

Cette réduction d'impôt peut s'appliquer aux dépenses supportées **jusqu'au 31 décembre 2022 sous conditions**.

! Bon à savoir

Le plafond de dépenses est de **400 000€ sur 4 ans**.



Le mécanisme du déficit foncier, en faveur des logements non meublés

Pour bénéficier du mécanisme de déficit foncier, il est nécessaire de mettre en location **un logement non meublé** et de relever au titre des revenus fonciers du régime du réel (de plein droit ou sur option). Au régime réel, le revenu foncier imposable est déterminé annuellement par différence entre le revenu brut foncier effectivement encaissé et l'ensemble des charges relatives à la propriété et effectivement décaissées.

Lorsque les charges déductibles sont supérieures aux recettes locatives, en raison de la réalisation de travaux par exemple, **un déficit foncier est créé**.

Ce déficit va s'imputer sur le revenu global du contribuable, engendrant une **diminution de son imposition**.

Cependant, cette imputation sur le revenu global du contribuable est plafonnée à **10 700€ par an, sous réserve de l'engagement de mise en location du bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation**.

Le surplus de déficit foncier peut être reporté et déduit durant 6 ans de l'ensemble des revenus et pendant 10 ans des seuls revenus fonciers.



Pour en savoir plus



Paul ANVILE - Fiscaliste chez implid Legal
06 79 56 06 97
paul.anvile@implid-legal.com