

Loi de finances pour 2022

Publié le : 26/01/2022

Auteur : Olifan Group

La loi de finances pour 2022 est la dernière avant les échéances électorales présidentielles et législatives. Dans un contexte de vagues pandémiques du Covid, c'est sans surprise que les grands (dés) équilibres budgétaires ne sont pas modifiés. Le budget reste ainsi fortement déficitaire, ce qui est encore permis par les politiques monétaires. Le fait principal est que les mesures plutôt favorables du début de mandat n'ont pas été (encore) remises en cause.

Une non remise en cause des mesures favorables de début de mandat

La première loi de finances (loi de finances pour 2018) du mandat d'Emmanuel Macron comportait des mesures fiscales importantes, avec notamment :

- **l'amélioration de la fiscalité sur les actifs financiers** (taxation des revenus financiers et plus-values sur actifs financiers à un taux fixe de 12,8 % à l'impôt sur le revenu, exonération de l'impôt sur la fortune),
- **la baisse du taux de l'impôt sur les sociétés**, qui poursuit sa décrue avec 25 % pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022.
- **la poursuite de l'exonération de la taxe d'habitation**, les redevables aux revenus les plus élevés devrait en 2022 bénéficier d'une exonération de 55 % avant une exonération programmée en 2023.

Un régime fiscal pour les locations nues conventionnées revisité

Depuis des décennies la signature d'une convention avec l'ANAH plafonnant les loyers et les ressources des locataires ouvre droit à des subventions pour travaux, et depuis 15 ans à un régime fiscal de faveur. Ils se sont appelés successivement Besson ancien, Cosse et désormais Loc'avantages.

Le dispositif redevient ouvert à tout le territoire.

Par ailleurs, la contrepartie à ces plafonds de loyers était jusqu'alors une déduction forfaitaire du revenu locatif imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, d'autant plus avantageuse que le taux d'imposition du bailleur était important. Elle sera désormais une réduction d'impôt sur le revenu dont l'effet, à condition d'être imposable, sera identique quel que soit le taux d'imposition.

L'avantage fiscal sera, comme auparavant, fonction du niveau de plafond de loyer auquel le bailleur s'astreint et applicable tant qu'une convention est en cours, celle-ci pouvant être renouvelée.

Attention, s'agissant d'une réduction d'impôt, elle sera prise en compte pour le plafonnement des niches fiscales à 10 000 euros par an. Un contribuable qui bénéficierait déjà de réduction Pinel, d'autres défiscalisations ou encore de crédit d'impôt salarié à domicile pourrait ainsi voir l'avantage fiscal dont il bénéficiera effectivement fortement limité !

Encore une fois le conseil sera primordial pour prendre une décision éclairée. Une évaluation de la perte de loyer réelle par rapport à un loyer libre devra être évaluée avant d'opter pour le conventionnement. Même si le niveau de loyer sera fixé par commune, au sein de celle-ci tous les quartiers n'ont pas la même côte, tous les appartements n'ont pas le même niveau de confort, et les petites surfaces ont un loyer au mètre carré plus élevé que les grands logements.

Autre point d'attention, en cas de non renouvellement de la convention, l'avantage fiscal disparaîtra, mais le locataire en place conservera un bail avec un loyer plus faible que celui du marché ! Et en cas de logement peu performant énergétiquement, lors du changement de locataire en zone tendue, le nouveau loyer ne pourra pas être librement fixé. On réfléchira donc avant de prendre une décision hâtive...

Des dispositions favorables aux entreprises

La loi de finances améliore sensiblement la fiscalité des cessions des petites entreprises, réalisées dès 2021, en rehaussant le seuil d'exonération des fonds de commerce et clientèle de 300 000 à 500 000 € pour une exonération totale et de 500 000 à 1 000 000 € pour une exonération dégressive.

Autres mesures à saluer, une plus grande souplesse dans le choix du régime fiscal des entreprises individuelles. Celles-ci verront dès 2022 le délai pour changer de régime d'imposition micro ou réel rallongé d'environ 4 mois. Et petite révolution, les entreprises individuelles pourront opter à l'impôt sur les sociétés sans avoir à être apportées en société ou à devenir des EIRL dont la complexité a poussé le législateur à prévoir leur suppression.

Des nuages à l'horizon ?

Il est probable que, les échéances électorales passées, un train de mesures fiscales sera adopté au cours du second semestre. Et il est aussi probable que la contrainte budgétaire reprendra ses droits après la forte dérive des années passées.

De nouveau on conseillera de tirer parti de l'actuel environnement fiscal favorable afin de réaliser toutes les opérations patrimoniales que votre situation, présente ou à venir, suggère. Pour cela, nous sommes à votre disposition pour organiser votre patrimoine, anticipant y compris un changement de climat fiscal...

[Expertise Ingénierie Patrimoniale,](#)