

Projet de loi de finances pour 2024 : zoom sur les amendements adoptés

Publié le : 17/10/2023

Auteur : Olifan Group

**Projet de loi de finances pour 2024 : amendements
adoptés relatifs à la fiscalité immobilière -Location
meublée - PFU revenus fonciers**

MAJ le 30/10/2023

Le texte de la première partie du projet de loi de finances pour 2024, soumis par le Gouvernement, a été adopté le 20 octobre 2023 par l'Assemblée nationale selon la procédure de l'article 49 alinéa 3 de la Constitution.

Il n'a repris ni les dispositions relatives à la réintégration dans la plus-value immobilière des particuliers des amortissements des constructions des logements exploités en meublé déduits fiscalement, ni le PFU applicable aux revenus fonciers.

Le texte poursuit son parcours législatif jusqu'à la fin de l'année, il n'est donc pas définitif.

Le Gouvernement exprime néanmoins son souhait de ne pas modifier lors de la loi de finances pour 2024 la fiscalité de la location meublée, en dehors du rabotage du régime Micro des locations de meublé de tourisme classé. Compte tenu de la Constitution et de sa pratique, il dispose des moyens d'imposer ce choix.

En revanche, Le Gouvernement, par la voix du Ministre délégué au logement, laisse ouvert le débat sur la fiscalité de la location immobilière en promettant une mission parlementaire consacrée à une réforme globale avec comme aboutissement des dispositions dans le projet de loi de finances pour 2025.

Plusieurs amendements relatifs à la location meublée ont été adoptés en Commission des finances de l'Assemblée nationale.

Le texte n'est pas définitif mais ces dispositions émanent de groupes parlementaires soutenant le Gouvernement, et notamment du rapporteur de la commission. La probabilité qu'elles se retrouvent dans le texte définitif est significative et méritent l'attention.

Le Gouvernement pourra néanmoins faire le « ménage » au moyen de la procédure dite du « 49-3 » comme l'année précédente et/ou renvoyer au projet de loi relatif au logement annoncé par le Gouvernement pour la fin d'année.

Micro (amendement n° I 5117 du Gouvernement)

	Meublé	Meublé de tourisme classé
--	--------	---------------------------

Régime actuel Taux - seuil recettes annuelles	50 % - 77 700	71 % - 188 700 €	
Amendement		Droit commun	Zone à développer non tendue
	50 % - 77 700		71 % - 50 000 €

Il s'agirait ainsi d'une dégradation du régime Micro-Bic applicable à la location meublée classée de tourisme.

Conclusion :

Les experts-comptables devraient voir croître leur clientèle potentielle notamment du fait de la baisse du seuil de recettes (régime réel de droit) et de la réduction du taux d'abattement (option pour le régime réel plus favorable) du régime des meublés de tourisme classés.

Cette disposition devrait s'appliquer à compter des revenus 2024.

Un amendement plus complexe avait été adopté par la Commission des finances de l'Assemblée nationale en première lecture (n° I-CF2778). Il devrait s'effacer devant l'amendement du Gouvernement.

Plus-values LMNP (amendement n° I-CF2975)

L'amendement prévoit d'aménager le calcul des plus-values immobilières des particuliers lorsque le bien cédé a fait l'objet de déduction d'amortissements. Les amortissements déduits fiscalement (on ne devrait pas réintégrer les amortissements en report selon l'article 39 C du CGI) seraient intégrés à la plus-value brute, donc avant application des abattements pour délai de détention.

Cette disposition mettrait fin à une incohérence fiscale très favorable au LMNP soumis au régime réel, et relevée dans des rapports administratifs publiés ces dernières années.

Cette disposition devrait s'appliquer aux cessions réalisées à compter de 2024.

Seules les cessions à titre onéreux seraient concernées. Ainsi des transmissions à titre gratuit purgeraient les plus-values y compris pour ce qui est de l'amortissement déduit (les transmissions à titre gratuit ne sont pas des faits générateurs de plus-values immobilières des particuliers).

Ici, la détention en société serait pénalisante, la transmission des parts ne revalorisant pas le prix de revient fiscal des logements détenus par la société.

En cas de durée de détention longue, l'abattement pour délai de détention permettrait de réduire significativement la portée de cette disposition.

La rédaction de l'amendement (aménagement de l'article 151 septies, VII du CGI) ne devrait pas avoir d'incidence sur les non-résidents LMP (recettes > 23000 € et revenus professionnels nets de source française < loyers) dont la retenue à la source de l'article 244 bis A du CGI renvoie directement au régime des plus-values immobilières des particuliers (article 150 U et suivants du CGI).

Exemple :

Logement : prix de revient 100

Ni surtaxe PV ni CEHR.

début d'amortissement = date d'acquisition

Délai de détention du bien en années	7	15	20	25
Amortissement déduit	21	45	57,5	67,5
Fiscalité	7	9,88	8,53	5,22
Observation	Si pas/peu de plus-value, le forfait travaux (15%) et frais d'acquisition (7,5 %) peuvent compenser le cas échéant			

→ Surcoût fiscal stable dans le temps, l'accroissement d'amortissement étant compensé en proportion variable par la hausse des abattements pour délai de

détention.

Le surcoût semble atteindre son point culminant autour de 15 ans.

Ce surcoût ne serait ainsi pas rédhibitoire pour les investissements en meublé créateur de valeur.

En revanche, il démontre une nouvelle fois que l'investissement immobilier ne doit pas reposer sur un dispositif fiscal, aussi attrayant qu'il semble être, mais sur la qualité des actifs et de la gestion.

Difficultés d'application ?

On savait les difficultés des notaires lors des ventes immobilières, demandant des attestations aux experts-comptables relatives au statut professionnel ou non du loueur... que l'on ne connaît pas en cours d'année (changement de foyer fiscal, variation de recettes et de revenus professionnels...).

Désormais le notaire devra connaître le montant des amortissements déduits fiscalement... y compris pour une activité meublée qui n'est plus en cours depuis plusieurs années !

Par ailleurs, en présence de plusieurs logements au sein d'une même entité, le report d'amortissement 39 C du CGI n'est que rarement individualisé. Cette absence d'individualisation du report ne risque-t-elle pas d'empêcher l'imputation du report sur l'amortissement comptable du logement cédé ?

Il n'est pas rare de donner un bien en nue-propriété. En cas de bien loué meublé inscrit à l'actif, seul l'usufruit réservé sera à l'actif suite à la donation. Pour un LMNP, cette opération purge comptablement une partie des amortissements sans déclencher de plus-value ni des particuliers, ni professionnelle. L'administration tirera-t-elle, comme le droit l'exigerait, les conséquences fiscales du traitement comptable ?

Agir ?

Pour ceux qui envisageraient une cession à titre onéreux à court/moyen terme avec un amortissement déduit important et une durée de détention ne permettant pas une exonération importante (notamment en cas de plan d'amortissement très ou trop rapide, de faible ou d'absence de valorisation du terrain...), on pourrait envisager de déclencher un fait générateur de plus-value avant le 1^{er} janvier 2024 :

* cession à un tiers, difficile si la cession n'est pas en cours, BOI-RFPI-PVI-30-10

* partage d'indivision non exonérée (non issue de succession, donation-partage ou acquisition par un couple), BOI-RFPI-PVI-10-30 n°40 ;

* apport à société, avec le coût des émoluments du notaire et la taxe de publicité foncière soit +/- 2% de la valeur d'apport, avec comme avantage le passage en société. BOI-RFPI-PVI-10-30 n°100

La vente à société peut être envisagée mais avec un coût plus important.

* dissolution de la société. BOI-RFPI-PVI-10-30 n°110

* un passage de la société à l'impôt sur les sociétés (notamment sur option avant le 1^{er} avril 2024 si date de clôture au 31 décembre 2023) avec réévaluation des actifs au bilan d'ouverture et renouvellement du plan d'amortissement, sans coût, mais avec un environnement impôt sur les sociétés quitte à y renoncer si nécessaire ultérieurement. BOI-RFPI-PVI-10-30 n°160

Détention actuelle	Entreprise individuelle	Indivision	Société non IS
Stratégie	Apport/vente à société	Partage Apport/vente à société	Passage à l'IS (option ou non respect des conditions de la semi-transparence)
Date limite	31/12/2023		31 mars 2024 si option et clôture au 31/12 (rétroactivité de l'effet de l'option)
Coût	+/- 2 % valeur logement(s) / +/- 7 % valeur logement (s)	2,5 % de la valeur partagée si partage	-

Nouveau plan d'amortissement	Oui
------------------------------	-----

Le mode de détention optimal serait suite à ces dispositions une détention sociétaire qui, selon le paramétrage, seule permettrait à la fois :

- > une non reprise des amortissements en plus-value immobilière,
- > une non soumission aux cotisations sociales de la plus-value professionnelle court terme.

Prélèvement forfaitaire sur les revenus fonciers (amendement n° I-CF2838)

Serait introduit un prélèvement forfaitaire sur option sur les revenus fonciers issus de location :

- * de logements à titre d'habitation principale,
- * dont le bail a une durée de plus de 12 mois,
- * en faveur de locataires n'ayant pas de lien de parenté ou d'alliance,
- * dont la performance énergétique est au moins égale à D,
- * avec loyers plafonnés dans le cadre de convention ANAH (sans précision si secteur social ou très social).

Nous comprenons que l'assiette du prélèvement serait les recettes brutes.

Cette disposition pourrait ainsi n'être pas aussi attrayante que l'on pourrait le penser. Les charges représentent au bas mot 30 % des loyers (taxe foncière, assurances, honoraires d'agence le cas échéant, charges de copropriété hors dépenses locatives) voire beaucoup plus.

Les locaux supportant peu de charges sont en principe des locaux professionnels en raison de la prise en charge par les locataires, y compris de la taxe foncière le cas échéant, et de la non déductibilité des travaux d'amélioration. Mais ces locaux sont hors champs de ce PFU !

L'attrait du PFU s'exercerait pour la composante impôt sur le revenu avec un taux

faible, mais quelle serait l'assiette des prélèvements sociaux ? Si elle est calculée sur le montant des recettes brutes comme l'impôt sur le revenu alors une grande part de l'avantage de l'impôt sur le revenu serait compensé :

TMI	3 0 %	4 1 %	45 %
Taux de charges limite	3 0 %	4 5 %	50 %

En cas de calcul des prélèvements sociaux sur une assiette bénéficiant de la déduction des charges le dispositif serait alors beaucoup plus avantageux.

La durée de l'option n'est pas précisée, un décret devant en préciser les modalités.

[Expertise Investissement Financier](#)