

# LA LOI DE FINANCE 2022 ET L'IMMOBILIER

par Christine GENTILI



## LA LOI DE FINANCES 2022 POURSUIT LA SUPPRESSION PROGRESSIVE DE LA TAXE D'HABITATION

Après avoir été réduite de 30 % en 2018, puis de 65 % en 2019, la taxe d'habitation a définitivement été supprimée en 2021 pour **80 % des contribuables**. Pour les 20 % des ménages les plus aisés, la réduction qui a atteint 30 % en 2021, atteindra 65 % en 2022, et la taxe sera définitivement supprimée pour tous les contribuables en 2023.

C'est votre revenu fiscal de référence qui détermine si vous faites partie des ménages les plus aisés ou pas. Celui-ci se trouve sur votre dernier avis d'impôt sur le revenu.

## BAISSE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

Afin prendre en compte les effets de l'inflation sur le niveau d'imposition des ménages, les tranches du barème de l'impôt sur le revenu sont revalorisées de 1,4 % pour l'imposition des revenus de 2021.

## QU'ADVIENT-IL DES DISPOSITIFS FISCAUX ET AIDES LIÉS À L'INVESTISSEMENT LOCATIF ?

### 2022 : DERNIÈRE ANNÉE POUR PROFITER À 100 % DU PINEL

Le dispositif Pinel a été reconduit, l'an dernier jusqu'à fin 2024, avec cependant une **modification de sa fiscalité au fil du temps**. La loi de Finances 2022 maintient ce calendrier :

- **En 2022**, les avantages fiscaux demeurent toujours aussi avantageux. En d'autres termes, si vous vous engagez à louer le logement pendant 6, 9 ou 12 ans (à un loyer plafonné et à des locataires aux ressources plafonnées aussi), vous bénéficiez d'une réduction d'impôt correspondant à **12 %, 18 % ou 21 % du prix du bien**.
- C'est à partir du 1<sup>er</sup> janvier **2023** que le taux de réduction d'impôt passera à 10,5 % pour une location de 6 ans et à 15 % pour une location pendant 9 ans.
- **En 2024**, ces taux tomberont à 9 % et 12 %. Au terme de cette période initiale d'engagement, si le bailleur prolonge la location de son bien, il ne bénéficiera plus que d'une réduction d'impôt comprise entre 2 % et 4,5 %, contre 3 % à 6 % actuellement.

## LA LOI DE FINANCES 2022 PROLONGE D'UN AN LE DISPOSITIF CENSI-BOUVARD

La fin du dispositif Censi-Bouvard aura lieu le **31 décembre 2022** comme cela avait été annoncé. Rappelons qu'allié au statut de Loueur en meublé non professionnel (LMNP), ce dispositif vous offre encore 2 avantages fiscaux :

- Bénéficier d'une réduction d'impôt de 11% sur le prix d'achat HT du bien, sur une durée de 9 ans
- Acheter un appartement neuf dans une résidence avec services (étudiante, séniors) en bénéficiant d'un remboursement de la TVA immobilière de 20 % (10% en CORSE) si vous vous engagez à donner le bien en location à un professionnel pendant 20 ans

## LE DISPOSITIF DENORMANDIE RESTE ACTIF JUSQU'À FIN 2023

Rappelons que ce dispositif concerne l'ancien à rénover (dans certaines villes seulement : BASTIA ET AJACCIO y sont éligibles) et offre

dans les mêmes conditions, les mêmes avantages fiscaux que le Pinel, avec des travaux devant représenter **au moins 25%** du prix global.

## NOUVEAUTÉ LOI DE FINANCES 2022 SUR LE DISPOSITIF « LOUER ABORDABLE »

À partir du 1<sup>er</sup> mars 2022, le dispositif « Louer abordable », qui permet aux propriétaires de bénéficier d'un avantage fiscal s'ils louent un logement à un loyer modéré évolue. La déduction fiscale devient une réduction fiscale allant de 15 % à 65 % des loyers perçus. **Ancien dispositif Cosse**, l'avantage fiscal va être prorogé jusqu'au 31/12/2024. Le dispositif impose plusieurs conditions liées au logement et au locataire. Le logement devra être donné en location dans le cadre d'une convention Anah (**enregistrée à partir du 1<sup>er</sup> mars 2022**).

### Conditions liées au logement :

- Être affecté à l'habitation principale et ne pas être meublé
- Respecter un niveau de performance énergétique fixé par arrêté
- Être mis en location selon un loyer ne devant pas dépasser certains plafonds

## LA LOI DE FINANCES 2022 PROROGE LE PTZ ET L'ÉCO PTZ JUSQU'EN 2023

Si le prêt à taux zéro se poursuit dans les mêmes conditions, l'éco prêt à taux zéro est amélioré en 2022 et 2023. Son plafond, en cas de rénovation globale, est porté de **30.000 € à 50.000 €**. Sa durée de remboursement passe de **15 à 20 ans** pour les travaux qui apportent un gain énergétique minimum de 35 % et permettent de sortir un logement du statut de passoire énergétique. Enfin, son cumul avec MaPrimeRénov' est simplifié.

## UN ENCADREMENT PLUS STRICT DU CRÉDIT EN 2022

À partir de 2022, les banques sont soumises à des règles strictes concernant l'octroi de crédits immobiliers.

- Le taux d'endettement ne peut pas dépasser **35 % des revenus** ;
- La durée du prêt est de **25 ans maximum**. Exception : les personnes achetant un logement neuf ou celles qui achètent un logement ancien mais qui effectuent des travaux dont le montant représente au moins 25 % du coût total de l'opération pourront s'endetter sur 27 ans, avec un différé de remboursement de 2 ans ;

Il sera donc important d'accorder un soin particulier au montage de votre dossier de prêt immobilier, en rassemblant toutes les informations nécessaires permettant d'évaluer votre situation patrimoniale.

## EN RÉSUMÉ

### 2022 EST L'ANNÉE OÙ VOS PROJETS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DOIVENT SE CONCRÉTISER !

**La pierre reste un investissement dont la valorisation à moyen et long terme n'est plus à démontrer. Si la crise sanitaire fait peser de lourdes conséquences sur de nombreux secteurs économiques, le marché de l'immobilier locatif, quant à lui semble épargné. Il devrait continuer d'offrir des opportunités de placement sécurisé à ses investisseurs.**

- Si vous souhaitez acheter un logement locatif neuf en Pinel, il s'agit de profiter encore cette année de 100 % des avantages de ce dispositif.
- Utilisez au maximum le levier du crédit, avant une éventuelle remontée des taux.
- Si vous possédez des logements locatifs anciens, faites un bilan. Si des travaux sont indispensables pour répondre aux nouvelles normes énergétiques, renseignez-vous sur les aides diverses qui peuvent vous être accordées.

Ainsi, parmi les placements à long terme et dans une optique de diversification de votre patrimoine, l'immobilier demeure une valeur refuge tangible par excellence.

**Toutefois, le choix d'investir dans un logement neuf ou ancien se fait après une réflexion approfondie. Il s'agit de mesurer l'impact de chaque solution en fonction de votre situation patrimoniale et fiscale. Pour vous aider dans votre choix, les spécialistes en immobilier patrimonial sont à votre écoute.**



**CABINET CGPI**

CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE  
COURTIER ASSURANCE - PLACEMENT - DÉFISCALISATION  
Diamant II - Place de Gaulle - AJACCIO - 04 95 20 71 97  
[cgpi-ajaccio.com](http://cgpi-ajaccio.com)