

Les mesures fiscales impactant l'immobilier

Comme tous les ans à la même période, nous vous proposons un panorama des principales mesures fiscales impactant l'immobilier suite aux lois de finances intervenues en fin d'année 2022 ([loi de finances pour 2023 du 30 décembre 2022](#) et [loi de finances rectificative pour 2022 du 1^{er} décembre 2022](#)).

REVENUS LOCATIFS ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

([ARTICLE 12 LFR 2022](#)) Afin d'encourager les bailleurs à la rénovation énergétique des logements mis en location, la limite d'imputation du déficit foncier sur le revenu global du foyer fiscal est doublée au profit de certains travaux. Cette limite est en effet rehaussée de 10 700 € à 21 400 € par an uniquement pour des dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant de faire passer le diagnostic de performance énergétique (DPE) d'un logement d'une classe E, F ou G à une classe A à D au plus tard le 31 décembre 2025. Cette mesure s'applique pour les dépenses engagées avec acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et payées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES ([ARTICLE 7 LF 2023](#))

Sont prorogées :

- jusqu'au 31 décembre 2023, les exonérations de PVI réalisées lors de la cession d'immeubles en faveur de la construction de logements sociaux ;
- jusqu'au 31 décembre 2024, les exonérations de PVI en cas de cession portant sur un droit de surélévation.

DISPOSITIF MALRAUX ([ARTICLE 19 LF 2023](#))

Pour rappel, [ce dispositif](#) permet aux propriétaires d'un logement ancien situé dans certaines zones protégées de bénéficier d'un régime fiscal de faveur en effectuant des travaux en vue de sa restauration complète et en le destinant à du logement à la location. Il est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023.

CRÉDIT D'IMPÔT POUR L'INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE DE VÉHICULES ÉLECTRIQUES ([ARTICLE 31 LF 2023](#))

Ce dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2025. Pour aller plus loin : cliquez [ici](#)

CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOCAUX TERTIAIRES ([ARTICLE 51 LF 2023](#))

Les petites et moyennes entreprises qui réalisent certains travaux de rénovation énergétique d'un bâtiment à usage tertiaire peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt de 30 % pour les dépenses qu'elles engagent en 2023 et 2024 dans la limite de 25 000 €. Pour en savoir plus, cliquez [ici](#).

TVA ET TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ([ARTICLES 56 ET 65 LF 2023](#))

- Une extension sur le champ et les modalités d'application du taux réduit de 5,5 % sur les travaux de rénovation éner-

gétique dans des logements achevés depuis deux ans a été faite aux « prestations qui portent sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils ou de systèmes ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables par l'amélioration de l'isolation thermique, du chauffage et de la ventilation ou de la production d'eau chaude sanitaire. » Un arrêté devra toutefois intervenir pour détailler cette prestation.

- Les travaux liés aux bornes de recharge pour véhicules électriques installées dans des locaux d'habitation continueront à relever du taux de 5,5 %, mais cela ne sera plus subordonné au fait que les locaux soient achevés depuis au moins deux ans.
- Enfin, il est à noter que le taux de 5,5 % relatif aux travaux de rénovation énergétique susmentionné et que le taux de 10 % concernant les autres travaux de rénovation portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans s'appliquent désormais également aux livraisons à soi-même de tels travaux.

Pour rappel, en immobilier, une personne se livre à elle-même un immeuble bâti lorsque, possédant un terrain, elle y fait élever une construction à l'aide de matériaux qui deviennent sa propriété au fur et à mesure des travaux et ce, quelle que soit l'importance de la participation de tiers (architectes, entrepreneurs...).

REVENUS LOCATIFS ISSUS DE LA LOCATION MEUBLÉE

([ARTICLE 78 LF 2023](#)) Le dispositif prévu à l'article 35 bis du Code général des impôts permettant d'exonérer d'IR les revenus provenant de la location ou de la sous-location en meublé, à une personne justifiant d'un emploi saisonnier, d'une ou de plusieurs pièces de l'habitation principale du contribuable lorsque le loyer est fixé à un prix raisonnable, est prorogé jusqu'au 15 juillet 2024.

SUPPRESSION DU DROIT DE SUITE ATTACHÉ AU PRIVILÈGE SPÉCIAL DU TRÉSOR POUR LE RECOUVREMENT DE LA TAXE FONCIÈRE ([ARTICLE 85 LF 2023](#))

La loi abroge le droit de suite attaché au privilège spécial du Trésor qui était susceptible de jouer en matière de taxe foncière (mais aussi d'impôt sur les sociétés, de taxe annuelle sur les bureaux et de taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement en Île-de-

Pour les PME,
30 %

de crédit d'impôt pour la rénovation énergétique d'un bâtiment tertiaire.

France) et qui permettait à l'administration de recouvrer l'impôt établi au nom d'un contribuable sur les revenus générés par l'immeuble, même si ce dernier avait entre-temps été cédé à un nouveau propriétaire.

PROLONGATION ET EXTENSION DU BOUCLIER TARIFAIRE (ARTICLE 181 LF 2023)

Le bouclier tarifaire contre la hausse des prix de l'énergie (gaz et l'électricité) est prolongé en 2023 pour les ménages, entreprises et collectivités.

Ce bouclier tarifaire permet une hausse maximale du prix fixée à 15 % à compter de janvier 2023 pour le gaz, et à 15 % également pour l'électricité à compter de février 2023.

En outre, il est instauré pour un an, un amortisseur pour les PME et collectivités qui étaient exclues du bouclier tarifaire pour l'électricité. Ce nouveau dispositif s'ajoute aux mesures déjà mises en œuvre pour accompagner les entreprises et les collectivités locales face aux hausses des prix de l'électricité.

Pour aller plus loin, cliquez [ici](#).

Autres mesures

- Suppression progressive de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) ([art. 55 LF 2023](#)).
- Extension du périmètre des zones tendues conditionnant l'application de la taxe sur les logements vacants et de la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires ([art. 73 LF 2023](#)).
- Augmentation nette des taux de la taxe sur les logements vacants ([art. 74 LF 2023](#)).
- Report de deux ans de la première actualisation sexennale des valeurs locatives des locaux professionnels suite à celle de 2017. Un report de deux ans est également acté pour la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation ([art. 106 LF 2023](#)).

Transaction - Condition suspensive d'obtention d'un prêt à un prix maximum

Une promesse de vente portant sur un appartement a été signée devant notaire par un vendeur et deux acquéreurs. Celle-ci contenait une condition suspensive d'obtention d'un prêt d'un montant de 414 000 euros maximum au taux de 2 % par an hors assurance et remboursable sur 25 ans. Deux mois plus tard, les acquéreurs ont notifié leur décision de renoncer à cette vente. L'agence immobilière, intermédiaire dans cette opération, a alors assigné ces derniers en paiement de sa commission. Les deux acquéreurs ont appelé en intervention forcée le vendeur, la société de courtage qu'ils avaient mandaté pour obtenir un prêt et le notaire en vue d'obtenir la restitution par le vendeur de la somme de 10 000 euros versée au titre de l'indemnité d'immobilisation et le versement de dommages et intérêts. Le vendeur a lui, de son côté, sollicité la condamnation des acquéreurs au paiement d'une somme de 38 000 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation. La cour d'appel ayant rejeté sa demande en paiement de l'indemnité d'immobilisation, le vendeur se pourvoit en cassation au motif que les acquéreurs, au regard de la rédaction de la condition suspensive qui prévoyait un montant maximum, étaient tenus d'accepter toute offre de prêt d'un montant égal ou inférieur aux

414 000 euros mentionnés au contrat. Il en déduisait que les acquéreurs auraient dû accepter l'offre de prêt d'un montant de 407 000 euros, faite à leur courtier, dès lors que celle-ci répondait aux critères définis dans la promesse de vente. Selon le vendeur, la condition suspensive devait donc être réputée accomplie. La Cour de cassation, comme l'avait fait la cour d'appel, va rejeter ce moyen au motif que l'indication dans une promesse de vente d'un montant maximal du prêt n'est pas de nature à contraindre les acquéreurs à accepter toute offre d'un montant inférieur.

- [Cour de cassation, 3^e chambre civile, 14 décembre 2022, n° 21-24.539](#)

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS – IRL – 4^e TRIMESTRE 2022 : 137,26

- Variation annuelle : + 3,5 %

Parution Insee du 13 janvier 2023.

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION – ICC – 3^e TRIMESTRE 2022 : 2 037

- Variation annuelle : + 8,01 %

Parution Insee du 16 décembre 2022.

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX – ILC – 3^e TRIMESTRE 2022 : 126,13

- Variation annuelle : + 5,37 % (attention au plafonnement à 3,5 % dans certains cas - voir encadré ci-dessous).

Parution Insee du 16 décembre 2022.

INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES – ILAT – 3^e TRIMESTRE 2022 : 124,53

- Variation annuelle : + 5,88 %

Parution Insee du 16 décembre 2022.

AVERTISSEMENT !

Un plafonnement de la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux a été mis en place pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises.

C'est l'article 14 de la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat qui dispose que « la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises, ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023. Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période. Les petites et moyennes entreprises mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité. » Pour répondre aux interrogations sur la prise en compte du plafonnement, téléchargez [ici](#) la foire aux questions (FAQ) mise à disposition par la Direction générale des entreprises (DGE).