

2021 : quelles nouveautés côté immobilier ?

Pas de grandes surprises, ni vraiment de nouveautés dans les différentes lois de finances de ce début d'année, mais quelques coups de pouce ! **Tour d'horizon de 5 notions à connaître.**

Voir notre version vidéo :

1 . Le dispositif PINEL joue les prolongations

La réduction d'impôt Pinel va perdre de son intérêt dès l'année 2021 en commençant par la limitation de son champ d'application aux seuls logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs, suivie de la baisse du taux de réduction d'impôt pour les investissements à compter de 2023.

Les contribuables peuvent encore bénéficier des taux de réduction actuels en effectuant des investissements en 2021 et 2022. Il ne faut pas tarder !

Une baisse progressive de l'avantage fiscal

Le dispositif Pinel sera prorogé jusqu'au 31 décembre 2024, mais les avantages qu'il procure seront de moins en moins importants.

En effet, cette prorogation est accompagnée d'une baisse progressive du taux de la réduction d'impôt pour les années 2023 et 2024.

| Durée de l'engagement | | Actuellement | A compter de 2023 | A compter de 2024 |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Engagement de location - 6 ans | Période initiale | 12 % M 23 % OM | 10.5 % M 21.5 % OM | 9 % M 20 % OM |
| | 1ère période prorogée | 6 % | 4.50% | 3% |
| | 2e période prorogée | 3% | 2.50% | 2% |
| Engagement de location - 9 ans | Période initiale | 18 % M 29 % OM | 15 % M 26 % OM | 12 % M 23 % OM |
| | Période prorogée | 3% | 2.50% | 2% |

M pour Métropole
OM Outre Mer

Toutefois, les taux actuels resteront inchangés pour les investissements "Denormandie" et les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou qui satisfont des normes environnementales exemplaires.

Et un recentrage de son application

Jusqu'en 2020, la réduction d'impôt était accordée pour l'ensemble des investissements sans distinction quant au caractère individuel ou collectif de l'habitation.

C'est la loi de finances pour 2020 qui est venue réduire le champ d'application de ce dispositif aux seuls logements collectifs. Une incertitude demeurait toutefois concernant le logement que le contribuable faisait construire lui-même, était-il exclu du recentrage ?

C'est la loi de finances pour 2021 qui est venue clarifier la situation en indiquant les investissements concernés par le recentrage¹ :

- Acquisition de logements neufs
- Acquisition en VEFA
- Et.... Logements que le contribuable fait construire !

2. Les charges sociales s'alourdissent encore sur la location meublée

Il faut bien le constater : depuis plusieurs années, les loueurs meublés sont dans le viseur du législateur. Un dispositif jugé trop favorable fiscalement d'un côté, mais de l'autre, un besoin fort d'intéresser les contribuables à prendre part à la construction de résidence avec services pour permettre d'apporter des solutions à des problématiques sociétales (logement étudiant, bien-être des seniors, et tourisme principalement).

C'est ainsi que le législateur, pour ne pas freiner l'investissement citoyen, mais contraindre les projets de certains investisseurs dans le parc privé, a préféré alourdir les règles d'assujettissement aux charges sociales.

Avant 2020, pour échapper aux cotisations sociales, la solution était simple : ne pas s'inscrire au registre du commerce et des sociétés (RCS)

En effet, avant cette date, 3 conditions devaient être cumulées pour être assujetti:

- *Percevoir plus de 23 000 € de recettes annuelles*
- *Que ces recettes soient supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal*

¹ Pour les opérations de construction dont une demande de permis de construire a été déposée à compter du 01/01/2021.

- S'inscrire au RCS

La loi de finances pour 2020 est venue supprimer la condition d'inscription au RCS, mais en parallèle, l'article L611-1 du code de la sécurité sociale renvoyait toujours à la condition d'inscription au RCS. Il existait donc toujours une incertitude sur les redevables des charges sociales, que la loi de finances pour 2021 est venue estomper.

Désormais, le système social est aligné sur le système fiscal.

Les loueurs qui exercent en direct sont donc soumis aux charges sociales² si :

- **Ils réalisent plus de 23 000 € de recettes ET que celles-ci soient supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal ;**
- **Ou qu'ils réalisent plus de 23 000 € de recettes dans le secteur de la location saisonnière**

La différence est de taille mais elle peut présenter des avantages au sein d'une stratégie patrimoniale !

En effet plus le bénéfice est important, moins les charges sociales le sont, tout simplement, car au-dessus de certains niveaux de bénéfices on ne cotise plus sur certains postes.

De plus, ce type de forfait permet de valider des trimestres cotisés, mais également de bénéficier d'une couverture maladie c'est donc une très bonne solution pour les personnes qui souhaitent arrêter de travailler avant l'âge légal de départ à la retraite.

Pour les loueurs saisonniers, qui seront forcément dans le périmètre des cotisations sociales à compter de 23 000 € de recettes, il leur est offerte la possibilité, au moment de leur affiliation *uniquement*, d'adhérer au régime général.

Dans l'hypothèse où le propriétaire adhère au régime général, les charges seront calculées sur le montant des recettes et non pas des bénéfices. Si les charges seront donc plus faibles, l'assiette sur laquelle elles porteront sera, elle, plus importante ! Tout sera donc affaire de cas d'espèce.

² Pour les loueurs exerçant via une SARL de famille, ceux-ci sont redevables des charges sociales s'ils ont le statut de gérant majoritaire, comme il en a toujours été.

3. Le CITE est mort, vive Ma PrimeRénov' !

MaPrimeRénov', active depuis le 1^{er} janvier 2020 remplace définitivement, depuis le 1^{er} janvier 2021, le crédit d'impôt pour la transition énergétique. Afin d'inciter à réaliser des travaux écoresponsables, le gouvernement n'octroie donc plus d'avantage fiscal mais une prime.

Si elle est ouverte à tous, l'avantage procuré ne sera toutefois pas le même pour tous : le montant de la prime est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par les travaux. A chaque catégorie de revenus est associée une couleur, celle-ci détermine une catégorie de travaux éligibles et un montant forfaitaire de prime maximal.

Ma PrimeRénov' est ouverte aux propriétaires occupants, mais également aux propriétaires bailleurs, sans distinction entre location meublée ou location nue. Quelques conditions toutefois à respecter : que le logement soit affecté à l'habitation principale et qu'il ait été construit depuis plus de 2 ans.

La liste des travaux est conséquente mais toute personne intéressée peut facilement simuler son éligibilité au dispositif via le site : <https://www.maprimerenov.gouv.fr>

4. Un abattement supplémentaire sur les plus-values immobilières des particuliers

Depuis la loi Elan du 23 novembre 2018, les communes peuvent mettre en place des opérations de revitalisation du territoire (ORT) ou des grandes opérations d'urbanisme (GOU).

Pour toute vente d'un bien immobilier ou de droits portant sur un bien situé dans ces périmètres, un abattement de 70 % sera appliqué sur la plus-value réalisée, en plus de l'abattement de droit commun pour durée de détention. Ce taux pourra aller jusqu'à 85 % si l'acheteur s'engage à réaliser des logements sociaux.

Pour bénéficier de cet abattement complémentaire, le cessionnaire devra s'engager à démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé tel qu'il résulte de l'application des règles du plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Pourquoi un tel abattement dans ce cas précis ? Pour compenser la moindre valeur du bien vendu compte tenu du surcoût que représente pour l'acquéreur la démolition du bâti existant.

5. Construire sa résidence principale ou réaliser des travaux grâce au don temporaire de 100 000 €

Jusqu'au 30 juin 2021, les dons de sommes d'argent font l'objet d'un abattement exceptionnel de 100 000 € par donateur si les sommes ainsi transmises sont utilisées à l'un des trois objectifs suivants :

- Construire la résidence principale du donataire
- Réaliser des travaux éligibles à Ma PrimeRénov'
- Mais aussi pour la souscription au capital de PME, sous conditions.

Une précision juridique sur ce dispositif : la donation réalisée par ce biais sera civilement rapportable ! On s'assurera donc, en présence de plusieurs enfants, de privilégier une donation-partage.

Mais si cette précaution évitera le rapport au moment de la succession du donateur peu de chance qu'elle arrive à être égalitaire, sauf à ce que tous les enfants du donateur aient à cœur un projet éligible à cet abattement exceptionnel.

5. Et maintenant ?

Si les lois de finances n'ont pas fait preuve d'extrême originalité, il apparaîtrait fort vraisemblable que d'ici à la fin de cette année, de futurs projets de loi se concrétisent notamment pour permettre de relancer notre économie post COVID.

Cela passera, à notre sens, inévitablement par des mesures tenant à faciliter la transmission du patrimoine aux jeunes générations et ainsi mobilier l'épargne COVID accumulée par les ménages français.

Par Marie BESCHE, Directrice du pôle Ingénierie Patrimoniale et Sociale MAGNACARTA