

Publié le 10 janvier 2024

Loi de finances 2024 : tour d'horizon des mesures relatives à l'immobilier

La loi de finances pour 2024 publiée le 30 décembre 2023 détermine la nature, le montant et l'affectation des ressources et des dépenses de l'État. Quelles sont les principales dispositions relatives à l'immobilier ?



La loi de finances prévoit une baisse du déficit public à 4,4 % du PIB en 2024 pour un montant de 146,9 milliards d'euros (Md€), soit une amélioration de 18 Md€ par rapport au déficit de 164,9 Md€ prévu en LFI 2023. Au total, **le texte prévoit d'ouvrir 586,6 Md€ d'autorisations d'engagement (AE) et 582 Md€ de crédits de paiement (CP) au budget général**, auxquels s'ajoutent 2,6 Md€ en AE et 2,4 Md€ en CP pour les budgets annexes, 79,9 Md€ pour les comptes d'affectation spéciale et 149,1 Md€ pour les comptes de concours financiers.

Les principales mesures prévues en matière de logement et d'immobilier

- **stabilisation du montant de la réduction de loyer solidarité à 1,3 Md€ ;**
- **exonération de TFPB pour les logements sociaux faisant l'objet de travaux de rénovation étendue aux logements acquis depuis moins de 40 ans par les OLS ;**
- abatement exceptionnel sur les plus-values de cessions immobilières pour produire du logement neuf dans les zones tendues, OIN, GOU, ORT ;
- **réforme du PTZ** (recentré sur le collectif en zone tendue, exclusion des maisons individuelles, plafonds de ressources réhaussés, prorogation jusqu'en 2027...) ;
- **prorogation de l'éco-PTZ jusqu'en 2027 ;**
- prorogation du dispositif Denormandie dans l'ancien jusqu'en 2026 ;
- prolongation du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, dit "Malraux" jusqu'au 31 décembre 2024 ;
- prolongement de l'exonération d'impôt sur le revenu des produits de la location de pièces de leur habitation principale sous conditions jusqu'au 31 décembre 2026 ;
- alignement du régime fiscal des locations de meublés de tourisme sur celui du régime du micro foncier pour locations nues avec l'application d'un abatement de 30 % dans la limite de 15 000 € de recettes ;
- **réforme du régime fiscal des LLI** (ouverture de la possibilité de louer en LLI à toute personne morale, plafonds de loyer spécifiques...) pour les opérations dont l'ouverture du chantier interviendra avant fin 2024. La loi de finances pour 2024 étend également le champ d'application des livraisons de logements pouvant bénéficier de la TVA à taux réduit de 10%. Aussi, les adaptations sur les conditions d'éligibilité

au dispositif émanant de la LF portent sur la localisation géographique du bien à la date du dépôt de la demande de permis de construire, la nature du logement et sa destination ;

- nouveau prélèvement sur les recettes de l'Etat annuel pour compenser les pertes de recettes de taxe d'habitation sur les logements vacants des communes et ECPI dans le cadre de la réforme du périmètre des zones tendues
- instauration d'une taxe additionnelle de 200 % à la taxe de séjour ou à la taxe de séjour forfaitaire perçue dans la région d'Île-de-France pour certaines communes ;
- report d'un an de l'actualisation de la liste des quartiers prioritaires en outre-mer, au 1er janvier 2025 ;
- renforcement de l'encadrement des mandataires **MaPrimeRénov'** et ouverture du dispositif MaPrimeRénov' aux habitants de Saint-Pierre-et-Miquelon ;
- prolongation temporaire du bouclier tarifaire sur l'électricité en 2024 ;
- **extension du Fonds Barnier aux agences de la zone des cinquante pas géométriques ;**
- **ouverture de l'usage du chèque énergie pour le paiement des charges locatives dans les logements locatifs sociaux ;**
- élargissement du périmètre d'intervention d'Action Logement à Saint-Martin et Saint-Barthélemy ;
- extension aux départements d'outre-mer de l'appréciation de l'existence d'une convention ANRU sur le territoire communal au 1er janvier 2021 pour déterminer l'éligibilité à la dotation politique de la ville.

Conformément aux orientations données par le projet de loi de programmation des finances publiques 2023 – 2027, **la loi de finances pour 2024 rationalise la législation fiscale en supprimant ou en limitant les effets dans le temps de 21 dépenses fiscales et taxes considérées comme inefficaces, obsolètes ou contraire aux objectifs fixés par le Zéro artificialisation nette**. Parmi elles, 12 correspondent à des dispositifs fiscaux en faveur du logement pour lesquels la loi de finances instaure une date limite :

- le « Périssol », ne s'appliquera plus pour les logements ou travaux achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- le « Besson neuf », ne s'appliquera plus pour les logements et travaux achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- **les dispositifs « Robien » et « Robien recentré », ne s'appliqueront plus pour les logements et travaux achevés à compter du 2 juillet 2025 ;**
- le « Scellier », ne s'appliquera plus pour les logements ou les travaux de réhabilitation ou de transformation achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- le « Besson ancien », est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2024 ;
- « Borloo ancien » : la loi de finances permet, pour les contribuables ayant opté pour ce dispositif, le renouvellement par période triennale jusqu'au 1^{er} janvier 2024 ;
- le « Cosse » dit aussi « Louer abordable », la loi de finances permet, pour les contribuables ayant opté pour ce dispositif, le renouvellement par période triennale jusqu'au 1^{er} janvier 2024 ;
- **le « Censi-bouvard », ne s'appliquera plus :**

– pour les logement ou les travaux de réhabilitation / de transformation achevés à compter du 2 juillet 2025 ;

– ou dans le cas de logements acquis en l'état futur d'achèvement après le 1^{er} juillet 2021, lorsque les logements sont achevés dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition ;

- la réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans les résidences de tourisme ne s'appliquera plus pour les logements achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- la réduction d'impôt au titre des investissements dans des résidences hôtelières à vocation sociale, ne s'appliquera plus pour les logements achevés ou la réception des travaux réalisés à compter du 2 juillet 2025 ;
- la réduction d'impôt en faveur des travaux de réhabilitation des résidences de tourisme est abrogée à compter du 1^{er} janvier 2024.

Par ailleurs, est ouverte la possibilité d'augmenter par avenant les loyers et redevances des conventions APL pour tenir compte de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des logements à l'issue de travaux réalisés, dans le cadre d'une rénovation lourde.

Un décret à paraître fixera les modalités de cette augmentation, ainsi que le taux maximal d'augmentation par avenant des loyers et redevances .

Aussi, dans le cas d'un changement de zonage donnant lieu à l'application du SLS, seuls les futures locataires pourront s'y voir contraints : le SLS ne s'appliquera ni aux locataires de logements situés dans les zones de non-application, ni à ceux qui y étaient situés au moment de leur emménagement.

La fixation du montant mensuel de la RLS n'est plus obligatoirement modifiée chaque année et sa revalorisation, devant intervenir annuellement, n'est plus obligatoire au 1er janvier de l'année. Cependant, pour l'année 2024, que **le montant de la revalorisation des plafonds devra correspondre à une indexation sur l'IRL majorée de cinq points.**

Les revalorisations des plafonds de ressources mensuelles seront indexées chaque année, au 1er janvier, sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac constatée entre le 1er octobre de l'avant-dernière année précédant la revalorisation et le 1er octobre de l'année précédant la revalorisation.

Le Conseil constitutionnel censure 13 articles

L'examen de la loi de finances par le Conseil constitutionnel a donné lieu à la censure de 13 articles, dont deux concernant l'affichage de bâches publicitaires sur les immeubles à usage culturel et la possibilité pour les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris de déroger au principe de spécialité pour l'attribution de fonds de concours., ainsi que celle prévoyant l'utilisation de l'épargne populaire (livret A, livret de développement durable) pour financer l'industrie de la Défense.

L'agence nationale d'information sur le logement a publié une note d'analyse détaillée de l'ensemble des mesures de la loi de finances pour 2024, que vous trouverez ci-joint.

À télécharger

- [Analyse Anil Loi_de_finances_pour_2024](#)