Dernière mise à jour le 13 octobre 2023

# PLF 2024 : amendements en faveur de l'investissement locatif

La commission des finances de l'Assemblée nationale a adopté plusieurs amendements réformant l'imposition des revenus locatifs. Amendement pour l'application du PFU sur les revenus fonciers (amendement I-CF2838) Un amendement proposé ...

## Sommaire


- Amendement pour l'application du PFU sur les revenus fonciers (amendement I-CF2838)
- Amendement sur la réforme du dispositif LMNP (amendement I-CF2975 et CF2789)
- Amendement sur la fiscalité des locations immobilières (amendement n°I-CF2778)
- Amendement sur la prorogation de l'exonération d'impôt sur le revenu de certaines locations immobilières (amendement n°CF2766 et n°CF3041)


La commission des finances de l'Assemblée nationale a adopté plusieurs amendements réformant l'imposition des revenus locatifs.

## Amendement pour l'application du PFU sur les revenus fonciers (amendement I-CF2838)

Un amendement proposé par plusieurs députés du MoDem, et adopté en commission des finances propose la création d'un statut de l'investisseur immobilier avec application du PFU (prélèvement forfaitaire unique) sur les revenus fonciers comme pour les revenus de capitaux mobiliers, qui bénéficient de la flat-tax à 30%. Actuellement, les revenus fonciers sont soumis au barème progressif et aux prélèvements sociaux au taux de 12,8%.

Pour bénéficier de ce statut, le contribuable devrait respecter les conditions suivantes :

- s'engager à louer le bien immobilier plus d'un an,
- pratiquer un loyer qui n'excède pas un plafond
- présenter un diagnostic de performance énergétique de catégorie D.

Ce statut ne permettrait pas en revanche de bénéficier du régime des déficits fonciers.

Source : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/1680A/CION_FIN/CF2838

## Amendement sur la réforme du dispositif LMNP (amendement I-CF2975 et CF2789)

Le dispositif LMNP permet de déduire les amortissements du bien pendant la période de location alors que lors de la cession, pour la détermination de la plus-value, les amortissements ne sont pas déduits de la valeur d'acquisition. Un amendement adopté par la commission des finances et proposé par le groupe Horizons et par Jean-René Cazeneuve, le rapporteur du PLF 2024, prévoit de corriger cette anomalie. Il instaure la réintégration des amortissements pour la détermination de la plus-value de cession des biens loués meublés à titre non professionnel.

https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/1680A/CION_FIN/CF2975

# Amendement sur la fiscalité des locations immobilières (amendement n°I-CF2778)

La commission des finances a adopté un amendement proposé par les députés du groupe Horizons et apparentés. Il vise à refondre la fiscalité de la location immobilière en distinguant les locations courtes et longues durées alors que la législation actuelle distingue les locations nues et les locations meublées. En régime micro, un abattement de 30% s'applique en location nue alors qu'il s'élève à 50% en location meublée. L'amendement propose la fiscalité suivante :

| Type de locations | Imposition proposée |
|---|---|
| Location d'un bien immobilier meublé de courte durée ou d'un meublé de tourisme non classé ou d'un meublé de tourisme classé moins de 3 étoiles | Abattement de 30% des revenus locatifs jusqu'à 15.000 € |
| Location d'un bien immobilier non meublé ou meublé de longue durée (bail de plus de 9 mois) | Abattement de 40% des revenus locatifs jusqu'à 23.000 € pour les non-meublés et 46.000 € pour les meublés |
| Location d'un bien immobilier meublé de tourisme classé au moins 3 étoiles, d'un gîte rural ou d'une chambre d'hôte | Abattement de 60% des revenus locatifs jusqu'à 100.000 €. |

Source : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/1680A/CION_FIN/CF2778

# Amendement sur la prorogation de l'exonération d'impôt sur le revenu de certaines locations immobilières (amendement n°CF2766 et n°CF3041)

Un amendement proposé par des députés du groupe Horizons proposent de proroger jusqu'au 31 décembre 2027, deux dispositifs d'exonération d'impôt sur le revenu en matière de location immobilière :

- L'exonération d'impôt sur le revenu pour les locations au profit des personnes louant ou sous-louant une ou plusieurs pièces de leur habitation principale à condition de respecter un plafond de loyer par $m^2$ et sous réserve que ce logement constitue la résidence principale du locataire ou qu'il y justifie un contrat saisonnier
- L'exonération d'impôt sur le revenu pour les locations de façon habituelle d'une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, à condition que les revenus tirés de cette location n'excèdent pas 760 € par an.

Ces dispositifs facilitent l'accès au logement dans un contexte de marché locatif tendu et incite à la cohabitation intergénérationnelle solidaire. Un amendement adopté du rapporteur du budget, Jean-René Cazeneuve, limite cette prorogation au 31 décembre 2026.

Source : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/1680A/CION_FIN/CF2778

Pour rappel, ces dispositions doivent ensuite être adoptées en séance plénière par l'Assemblée nationale puis poursuivre leur examen au Sénat. Le Gouvernement conserve la possibilité d'utiliser l'article 49-3 de la Constitution lui permettant d'adopter le texte sans vote en retenant les amendements qu'il souhaite.