

A LA UNE

DIU202c7 **Loi de finances pour 2024 : les principales mesures en faveur de l'immobilier**

• L. fin. n° 2023-1322, 29 déc. 2023 : JO, 30 déc. 2023

Validée par le Conseil constitutionnel par une décision n° 2023-862 DC du 28 décembre 2023, la loi de finances pour 2024, sans pour autant réformer en profondeur la fiscalité de l'immobilier, comporte un nombre important de dispositions relatives au logement et à la construction.

Jugées à l'aune du rapport sur l'efficacité des dépenses fiscales en faveur de l'offre de logement, les mesures de **soutien à l'investissement locatif** sont soit supprimées, soit limitées dans le temps. La loi de finances pour 2024 annonce ainsi la fin des dispositifs *Périssol*, *Besson neuf*, *Robien*, *Robien recentré*, *Besson ancien* et *Scellier* à compter du 2 juillet 2025. Le dispositif *Censi-Bouvard* prendra fin à la même date, sauf pour les logements acquis en VEFA après le 1^{er} juillet 2021, sous condition d'achèvement dans les quatre ans. Les dispositifs portant sur les résidences de tourisme ou hôtelière sont abrogés ou supprimés à compter du 2 juillet 2025. Les dispositifs *Cosse* et *Borloo ancien* ne peuvent plus être renouvelés depuis le 1^{er} janvier 2024. La réduction d'impôt *Denormandie ancien* est par contre maintenue sous conditions jusqu'au 31 décembre 2026, tandis que le dispositif *Malraux* est prorogé d'un an.

Parmi les **mesures en faveur de la construction**, outre le bénéfice de la TVA à 10 % pour certaines constructions de logements neufs, l'abattement exceptionnel sur les plus-values immobilières résultant de la loi *ELAN* est prolongé de deux ans et son application étendue aux cessions de terrains à bâtir en zones tendues. Le dispositif de cession de locaux professionnels et de terrains à bâtir situés en zones tendues en vue de la réalisation de logements est également pérennisé et s'ouvre à la réalisation de locaux à usage mixte. Destiné à **favoriser l'accession à la propriété** des ménages à revenus modestes, le PTZ est assoupli et recentré sur l'habitat collectif en zone tendue. Il est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027, tout comme l'Éco-PTZ. Le bénéfice du taux réduit de TVA est également étendu au secteur de l'accession sociale à la propriété.

Au titre des **mesures en faveur du logement social**, les exonérations de plus-values de cessions immobilières destinées à réaliser des logements sociaux sont maintenues jusqu'au 31 décembre 2025. Le dispositif *seconde vie* est pérennisé sous condition d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, tandis que l'Outre-mer bénéficie de l'élargissement des dispositifs en faveur de la rénovation d'habitat ancien pour le compte de bailleurs sociaux.

Le régime fiscal des **logements locatifs intermédiaires** est par ailleurs réformé, offrant notamment aux personnes physiques la possibilité d'intervenir aux côtés d'investisseurs institutionnels.

Au titre des **mesures en faveur de la transition écologique**, la prime de transition énergétique « MaPrimeRenov' » est élargie et son encadrement renforcé, tandis que les collectivités territoriales se voient ouvrir la possibilité d'exonérer de taxe foncière les propriétaires de logements anciens qui réalisent des travaux d'économie d'énergie.

S'agissant de la **fiscalité du bailleur**, les règles d'assujettissement à la TVA des locations meublées à usage d'habitation sont redéfinies pour les rendre conformes à la directive TVA sur les prestations para-hôtelières. Les exonérations d'impôt sur le revenu des locations d'une partie de la résidence principale du contribuable sont prorogées jusqu'au 31 décembre 2026. En revanche, le régime du micro-BIC applicable aux locations meublées de tourisme se durcit : il est à présent limité à 15 000 € de recettes annuelles pour un montant d'abattement forfaitaire pour frais abaissé à 30 %, voire 51 % sous certaines conditions, qui devraient être précisées dans le cadre d'une prochaine instruction.

Marie Masclat de Barbarin, professeure à Aix-Marseille université

SOMMAIRE

► BAUX

- Obligation de décence : seuls les logements objet d'un bail d'habitation sont concernés ! 2

► BORNAGE

- Opposabilité du bornage amiable 2

► COPROPRIÉTÉ

- Contestation de décisions d'assemblées 3

► ENVIRONNEMENT

- L'affaire du siècle : absence d'astreinte prononcée à l'encontre de l'État en dépit de la réparation incomplète du préjudice écologique 3
- Contestation d'un projet de parc éolien par une commune 4

► FISCALITÉ

- Conditions d'application du régime de loueur en meublé professionnel : ne pas confondre recettes brutes et bénéfice net 4

► LOGEMENT

- JO 2024 et Crous : le mot final 5

► PROCÉDURE

- Contentieux de la construction et réforme de la procédure d'appel 5

► RURAL

- Les obligations classiques du preneur à bail rural peuvent avoir un caractère environnemental 6
- Point de départ de l'action en nullité d'une décision de préemption pour carence de la SAFER 6

► URBANISME

- Application de critères précisés mais non cumulatifs et non exhaustifs, pour identifier une « friche » 7
- Projet Cigéo : au tour du Conseil d'État 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université