



Vianney Rivière



Olivier Denis



Emmanuelle  
Pouts Saint Germé



Thibault du Réau



Cédric Vermuse

## Loi de finances pour 2024 : point d'étape à l'issue de sa première lecture devant l'Assemblée Nationale

Compte tenu d'échanges nourris tant en commissions qu'en séances publiques, le gouvernement a fait le choix de mettre fin à tout débat en engageant sa responsabilité dans le cadre de la procédure dite « de l'article 49.3 ».

Tour d'horizon des principales mesures retenues intéressant les opérations immobilières.

### Une stabilité législative bienvenue

#### Prorogation d'un an du dispositif Denormandie

S'il peut être déploré que cette prorogation ne soit encore que d'une année, l'échéance du dispositif Denormandie se voit repoussée aux investissements réalisés jusqu'au 31/12/2024 ([art. 6 bis du PLF](#)).

Rappelons que ce dispositif, par suite d'imprécisions d'éléments de sa définition, puis de la crise sanitaire, et enfin d'une date de fin toujours proche, n'a concrètement pas pu donner sa mesure jusqu'alors. Alors même qu'il s'agit d'un outil particulièrement adapté pour atteindre les objectifs qu'il poursuit de redynamisation des villes moyennes et de transition énergétique des immeubles existants, il a donc failli disparaître au motif qu'il ne « marchait pas » sans même analyser les raisons de cet échec afin d'y remédier utilement.

#### Prorogation d'un an de l'éligibilité Malraux au sein des secteurs PNRQAD et NPNU

Les opérations de restauration immobilière réalisées dans ces secteurs peuvent, sous conditions, bénéficier du dispositif Malraux sous réserve notamment que les dépenses y afférentes soient acquittées au plus tard jusqu'au 31/12/2023.

C'est donc ce délai d'éligibilité des dépenses qui vient d'être prorogé d'un an, soit jusqu'au 31/12/2024 ([art. 3 undecies du PLF](#)). Comme pour le dispositif Denormandie, nous ne pouvons donc que déplorer cette prorogation seulement annuelle en ce qu'elle ne permet pas la visibilité nécessaire au bon déroulé de ces opérations, étant précisé qu'il aurait pu y être remédié de manière assez simple en substituant le critère de la date de la dépense par celui de la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme sous-jacente

### Une pression accrue sur les locations meublées

#### Réforme du régime micro bénéficiant aux meublés de tourisme classés

Pouvant actuellement bénéficier d'un abattement forfaitaire de 71% applicable au chiffre d'affaires, sous réserve que ce dernier n'excède pas 188 700 €, ce régime jugé trop favorable se voit donc aligné sur celui bénéficiant à la location meublée classique : l'abattement est ainsi ramené au taux de droit commun de 50% et la limite de chiffre d'affaires à 77 700 € ([art. 5 duodécies du PLF](#)).

Notons que le taux de 71% serait malgré tout conservé pour les meublés de tourisme classés proposés dans des zones géographiques ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, d'une part, sous réserve que le chiffre d'affaires retiré par le contribuable de ses activités de location meublée n'excède pas 50 000 €, d'autre part.

#### Exclusion de la location meublée du périmètre d'application du dispositif Dutreil

Alors même que deux décisions récentes de la [Cour de Cassation](#) et du [Conseil d'Etat](#) ont pu laisser entrevoir une nouvelle possibilité d'éligibilité de l'activité de location meublée au dispositif Dutreil, ces espoirs se voient douchés par l'évolution contenue par le PLF qui, non seulement, exclut désormais expressément cette activité tout en précisant, de surcroît et pour éviter tout effet d'aubaine, que cette exclusion s'applique aux transmissions intervenues à compter du 17 octobre 2023 ([art. 3 vicies du PLF](#)).

A noter par ailleurs la précision apportée selon laquelle l'activité éligible de la société transmise ne doit pas être accomplie à titre exclusif dès lors qu'elle en constitue l'activité principale. Aussi, ces évolutions sont apportées *« dans l'attente d'autres précisions qui pourraient centrer la mesure sur la transmission d'actifs professionnels »*.

#### Autres évolutions notables prévues par le PLF

- Sans revenir sur la récente saga liée à la remise en cause de l'actuel régime d'assujettissement à la TVA des locations para-hôtelières ([cf. notre précédent bulletin](#)), un amendement gouvernemental ([art. 10 ter du PLF](#)) modifie le régime légal pour sécuriser les opérations en cours et à venir en instaurant une distinction entre les locations de courte durée (*maintien du critère des 3 services sur 4 + ajout d'un nouveau critère lié à la durée du séjour ne devant pas excéder 30 nuitées renouvelables*) et celles de longue durée (*maintien du seul critère des 3 services sur 4*).

- Un certain nombre de dispositifs d'exonération ou d'abattements exceptionnels sur les plus-values immobilières des particuliers en cas de cession de terrains à bâtir ou assimilés (*notamment en cas de cessionnaire s'engageant à réaliser des logements sociaux ou intermédiaires*) se voient prorogés et/ou aménagés ([art. 3 sexies du PLF](#)).

- Le bénéfice du taux d'IS de 19% en cas de cession, par une société soumise à cet impôt, de locaux à usage de bureaux, commercial ou industriel ou d'un terrain à bâtir dans certaines zones et destinés à être transformés en habitation ou à accueillir des constructions destinées à cet usage se voit limité, sauf exceptions, au 31/12/2026 ([art. 5 octodécies du PLF](#)).

- En matière d'IFI, les dettes à exclure pour le calcul de la valeur imposable de titres de société comprendront désormais celles contractées directement ou indirectement par la société et qui se rapportent à un actif non-imposable, mettant fin aux stratégies consistant à « charger » ces sociétés de dettes dont l'objet se rapportait notamment à des actifs mobiliers ([art. 3 duovicies du PLF](#)).

- En définitive les modalités de calcul des plus-values des LMNP ne se voient pas réformées, pour l'instant !