



Vianney Rivière



Olivier Denis



Emmanuelle
Pouts Saint Germé



Thibault du Réau



Cédric Vermuse

Loi de finances pour 2024 : que reste-t-il à l'issue des différents « 49.3 » ?

Comme lors de notre [précédent bulletin](#), nous vous proposons un tour d'horizon des principales mesures retenues intéressant les opérations immobilières alors que le projet de loi de finances pour 2024 a fait l'objet de modifications substantielles au Sénat que le gouvernement n'a majoritairement pas reprises dans le texte sur lequel il a plusieurs fois engagé sa responsabilité avant d'être [définitivement adopté](#).

Les principaux points à retenir

Des prorogations confirmées intéressant les dispositifs Denormandie et Malraux

Initialement prorogé d'un an jusqu'au 31/12/2024, **le dispositif Denormandie se voit désormais prorogé jusqu'au 31/12/2026** ce qui, gageons-le, permettra aux opérations éligibles le temps nécessaire pour pouvoir enfin être envisagées sereinement (art. 6 bis du PLF).

A noter par ailleurs l'introduction d'une petite correction rédactionnelle laissant à penser qu'une ou plusieurs nouvelles SCPI Denormandie sont vraisemblablement en cours de préparation.

La **prorogation d'un an de l'éligibilité du dispositif Malraux au sein des secteurs PNRQAD et NPNRU** est, quant à elle, maintenue sans modification (art. 3 undecies du PLF).

Une réforme maintenue de la TVA parahôtelière

Il résultait en substance d'un [amendement adopté au Sénat](#) l'abandon de la notion des services et une soumission à la TVA des seules locations meublées de courte durée avec un seuil de franchise spécifique de chiffre d'affaires de 15 000 €.

Au motif notamment que cet assujettissement aurait eu pour conséquence d'ouvrir un droit corrélatif à déduction pour les loueurs concernés, **le gouvernement a repris sa mouture initiale** prévoyant une soumission à la TVA distinguant 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) de celles de longue durée (maintien du seul critère des 3 services sur 4) (art. 10 ter du PLF).

Autres évolutions notables retenues par le texte définitif

- Exclusion de la location meublée du périmètre du dispositif Dutreil (art. 3 vicies du PLF)

- [Après certains ajustements](#) : 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 voit prorogé et/ou aménagé (art. 3 sexies du PLF)

- [Après certains ajustements](#) : 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, est étendu aux opérations mixtes sous conditions et se voit limité, sauf exceptions, au 31/12/2026 (art. 5 octodécies du PLF)

- [Après un ajustement technique](#) : 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)

Lorsque le gouvernement confond vitesse et précipitation

Une réforme des modalités d'imposition des locations meublées de courte durée

Alors que la mouture issue de l'Assemblée Nationale alignait les locations de meublés touristiques sur les locations meublées de droit commun (abattement de 50% au lieu de 71% si CA ≤ 77 700 € au lieu de 188 700 €), avec une bonification de 21% de l'abattement pour les seuls meublés de tourisme classés en zone rurale, le Sénat est allé plus loin en alignant ce régime sur celui du micro-foncier (abattement de 30% et CA ≤ 15 000 €) avec le maintien du principe de bonification de 21% de l'abattement pour les seuls meublés de tourisme classés en zone rurale (art. 5 duodécies du PLF).

A noter que les modifications en résultant aboutissent à une rédaction quelque peu hasardeuse de l'article 50-0 du CGI, mais [l'exposé des motifs](#) des amendements correspondants permet de comprendre la fameuse « volonté du législateur ».

Une réforme maintenue par erreur... et inefficace ?

Alors que le recours au « 49.3 » aurait pu et dû permettre de revenir sur cette évolution contre laquelle il avait exprimé un avis défavorable, le gouvernement a reconnu l'avoir conservée « par erreur ». Une source gouvernementale a ainsi reconnu que **cet article « sera modifié à l'occasion d'un prochain vecteur législatif au plus tard dans le budget 2025 »**, et que « la disposition n'a pas vocation à s'appliquer dans l'intervalle ». Précisions qu'il s'agit en effet d'une possibilité offerte par la technique dite de la « petite rétroactivité » fiscale, mais qui nécessitera un nouveau vote dans le cadre d'une loi de finances courant 2024.

Le véritable effet de levier fiscal de la location meublée réside toutefois moins dans le régime micro (en toutes hypothèses réservé aux « petits » loueurs) que dans le régime réel, pour sa part inchangé, cette réforme est donc vouée quoi qu'il arrive à un impact marginal.