CENTURY 21.

Regards sur la Fiscalité 2021





Les informations réunies dans ce document vous sont fournies à titre indicatif. Afin d'effectuer votre déclaration en bonne et due forme, n'hésitez pas à consulter le site www.impots.gouv.fr. Vous pourrez calcular en ligne votre impôt sur le revenu à l'alcie du simulatieur et poser des questions relatives à votre situation particulière.

TAXE D'HABITATION, UNE SUPPRESSION DÉFINITIVE EN 2023

Le processus de suppression de la taxe d'habitation est engagé dans sa seconde et dernière étape

Depuis la loi de Finances 2018, 80% des ménages ont profité d'une baisse successive qui les conduit à ne plus la payer à partir de 2020. Pour les 20% des ménages les plus aisés, cette suppression va devenir également effective avec comme horizon 2023, année qui marquera la disparition définitive de la taxe d'habitation sur la résidence principale.

Pour bénéficier d'une baisse de 30% en 2021 dans le cas d'une mensualisation, il fallait adapter ses prélèvements avant le 15 décembre 2020.

A noter que la taxe d'habitation restera éligible pour les résidences secondaires.

edito

Pour l'Immobiller, 2021 a été une année paradoxale avec comme contexte une pandémie qui a atteint de plein fouet l'économie. Alors que le nombre des constructions était en baisse d'environ 100 000 logements, les prix de l'Immobiller se maintenaient à un excellent niveau. C'est particullèrement le cas dans les villes de plus de 100 000 habitants qui restent sous tension. Ce dernier résultat démontre que l'Immobiller est plus que jamais une valeur sûre en ces temps de grande incertitude. Il offre un horizon rassurant pour qui veut blen investir. Un investissement réussi qui va de pair avec une optimisation fiscale offerte par les nombreux dispositifs existants.

Suite à la loi de Finances adoptée le 17 décembre demier et publiée au Journal Officiel le 30 décembre, nous vous invitons à en faire le tour dans ce numéro Spécial Fiscalité. Bonne lecture !

2021

Ce qu'il faut attendre de la nouvelle loi de Finances

Le plan de relance de 100 milliards adopté en septembre 2020 teintait de vert les dépenses gouvernementales décidées pour relancer l'économie. Le bâtiment a été désigné comme l'un des quatre secteurs prioritaires pour accélérer la réduction des gaz à effet de serre.

La loi de Finances votée le 17 décembre 2020 Inscrit dans le marbre la création de ce « budget vert ». Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du logement, a souligné l'effort budgétaire de son périmètre, en hausse de 2,1%, et qui s'établit à 16,1 milliards d'euros pour 2021. Les aldes personnelles au logement représentent environ 12,5 milliards d'euros. Et 6,7 milliards d'euros sont dévolus à la rénovation énergétique.

MaPrimeRénov prend de l'ampieur

Concernant ce point, la principale mesure de cette nouvelle loi de Finances réside dans l'élargissement conséquent du dispositif ma MaPrimeRénov qui avait supplanté en 2020 l'ancien Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE) et les aldes « Habiter mieux agilité » de l'Anah.

Son budget est augmenté de 2 milliards d'euros pour les années 2021 et 2022. Tous les rnénages, les copropriétés et les propriétaires bailleurs y ont désormals accès.

Le PTZ et le dispositif Pinel prolongés Autre mesure significative, alors que les chiffres de la construction pour 2020 sont Inquiétants, la prolongation de deux dispositifs phares pour qui veut Investir en immobilier. C'est le cas du Prêt à Taux Zéro (PTZ), désormais prorogé jusqu'en 2022, ainsi que du dispositif Pinel, accessible jusqu'en 2024. Ces deux prolongations sont assorties de modifications sur lesquelles nous revenons plus en détails dans ce Spécial Fiscalité.

La taxe d'habitation en voie de disparition La suppression définitive de la taxe d'habitation est également clairement programmée. Jusqu'à présent, seulement 80% des ménages fiscaux étalent concernés. Désormals, tous vont profiter de cette suppression fiscale.

Enfin, ce numéro **Spécial Fiscalité** abordera un ensemble de sujets llés au crédit d'impôt, au déficit fiscal ou encore à l'investissement locatif.



TARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS

CENTURY 21





Votre patrimoine immobilier en 2021

FAIRE, c'est fait pour vous aider

Malgré la voionté de simplifier et de rendre plus clair l'accès à MaPrimeRénov, il peut vous être utile de bénéficier d'aides et de consells pour en tirer le meilleur parti. FAIRE a justement été créé à cette intention. Vous voulez connaître précisément les travaux de rénovation énergétique qui donnent droit à MaPrimeRénov ou à d'autres aides financières ? Prendre rendez-vous avec un conseller qui vous guidera pour réaliser au mieux vos projets ? FAIRE est fait pour ça.

Deux façons d'entrer en contact avec ce service public :

Par téléphone :

0 808 800 700 X

En ligne: www.faire.fr

COUÉRIR SON LOGEMENT

L'objectif d'un investissement immobilier est prioritairement de se constituer un patrimoine durable, d'anticiper l'avenir, de penser à ses enfants, voire de préparer sa retraite. Bénéficier des avantages fiscaux qui y sont parfois attachés peut être également un objectif, c'est pour le moins une opportunité à saisir. Ce numéro Spécial Fiscalité 2021 vous apporte un éclairage sur des dispositifs particulièrement intéressants, dont certains ont évolué avec la nouvelle loi de Finances. N'hésitez pas aussi à vous rapprocher de votre conseiller CENTURY 21 pour en tirer la quintessence.

MaPrimeRénov, le levier majeur de la rénovation énergétique

Versée à 190 000 ménages en 2020, MaPrimeRénov évolue en 2021. Objectif: financer la rénovation énergétique de plus de 400 000 logements en 2021.

Pour tous les propriétaires et copropriétaires

Pour des besoins de simplicité et d'efficacité, MaPrimeRénov a remplacé le 1er lanvier 2020 le CITE. Jusqu'à présent, elle était destinée aux ménages aux revenus modestes.

Depuis le 1^{er} octobre, son champ d'attribution a été élargi puisque l'ensemble des propriétaires et des copropriétaires peut en bénéficier, qu'ils vivent dans leur logement ou qu'ils l'aient mis en location, que ce solt en maison individuelle ou en habitat collectif. Pour les propriétaires occupants, la prime concerne leur résidence principale, occupée depuis au moins 2 ans. Pour les copropriétaires, elle est dédiée aux parties privatives, mais aussi aux parties communes. Un propriétaire bailleur peut être aldé lusqu'à trois logements mis en location.

Une prime fonction du revenu et du gain écologique

La prime, versée en une fols à la fin des travaux, est forfaltaire. Elle dépend à la fols des revenus du ménage (il existe 5 catégories correspondant chacune à une couleur) et du gain écologique généré par les travaux effectués. La prime ne peut excéder 20 000 euros sur 5 ans.

Pour MaPrimeRénov copropriété, voir l'encadré ci-dessous.

PTZ, deux changements, un principe identique

Créé par les articles 90 et 94 de la loi du 29 décembre 2010. le Prêt à Taux Zéro (PTZ) a su faire ses preuves pour devenir l'une des valeurs sûres du financement de l'investissement immobilier.

PTZ prolongé, la prise en compte simplifiée des revenus La nouvelle loi de Finances prolonge son application jusqu'au 31 décembre 2022. Elle introduit une modification de la prise en compte des revenus de l'emprunteur pour pouvoir en bénéficier. A partir de 2022, ces revenus seront désormais ceux déclarés à la date de demande du prêt, et non de l'année précédente, comme à présent.

Des critères d'éligibilité inchangés

Le PTZ reste inchangé tant en termes de caractéristiques que de critères d'éligibilité. Il participe, en complément d'un crédit immobilier classique, au financement de l'acquisition d'un logement neuf, ancien à rénover ou issu de la revente d'un logement social à ses occupants. Le futur acquéreur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale les deux années précédant sa demande sauf en cas d'une invalidité.

Les économies d'énergies favorisées

Pour l'achat d'un logement à rénover, les travaux doivent représenter au moins le tiers du prix d'achat et concerner la modernisation, l'aménagement, l'assainissement, la création de surfaces. Si d'autres travaux engendrant des économies d'énergles ne sont pas déjà financés par un éco-PTZ, ils peuvent également être pris en compte.

Des conditions de ressources variables

Côté finances. l'attribution du PTZ est liée à un plafond de ressources, variable en fonction de zones géographiques. Selon enombre de personnes qui vont habiter le logement et les : de l'emprunteur, les conditions de remboursement sont ent évolutives.

Des travaux pour favoriser les économies d'énergie

MaPrimeRénov concerne les travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation. Les rénovations globales donnent droit à des avantages supplémentaires.

Pour recevoir MaPrimeRénov, ces travaux doivent avoir fait l'objet d'un devis à partir du 1er octobre 2020.

Depuis le 11 janvier 2021, les demandes d'aides peuvent être déposées en ligne" par les propriétaires occupants et les copropriétés.

Les propriétaires bailleurs devront attendre le 1^{er} juillet 2021 pour déposer leurs dossiers, même si les devis sont signés depuis le 1^{er} octobre 2020.

Compatible avec d'autres primes

MaPrimeRénov est cumulable avec d'autres aldes comme celles des collectivités locales, d'Action Logement ou les Certificats d'Economie d'Energle (CEE). Autres avantages non négligeables, les travaux réalisés profitent de la TVA à 5,5% et le montant hors prime peut être financé par un éco-Prêt à Taux Zéro (éco-PTZ),

*Obligatoirement réalisés par une entreprise labellisée PGE (Reconnu Garant de l'Environnement) **Sur le site www.maprimerenov.gouv.fr

MaPrimeRénov Copropriété, des conditions spécifiques.

Au moins 35% de gain énergétique

- 75% des logements concernés, en résidences principales.
- Plafond des travaux : 15 000 euros x le nombre de logements.
- Plafond de la prime : 25% des travaux, et 3 750 euros par logement.

Vous voulez savoir si vous pouvez bénéficier de MalPrinteRénov ? Vous voulez connaître son montant ? Rendez-yous sur Simul'AidEs, le simulateur mis en place par le Ministère de la Transition écologique et solidaire.

INVESTISSEMENT LOCATIF

Le dispositif Pinel prolongé

Le dispositif Pinel devait prendre fin à l'issue de l'année 2021. La nouvelle loi de Finances change la donne en lui accordant un sursis. Le dispositif est en effet prolongé jusqu'à fin 2024 avec quelques aménagements relativement conséquents.

L'investissement en Immeuble collectif rendu obligatoire

A partir du 1° janvier 2021, les réductions d'impôts de la loi Pinel sont liées à l'achat d'un logement neuf ou VEFA situé dans un immeuble collectif.

L'administration fiscale est venue préciser ce que recouvrait cette notion « d'immeuble collectif ». il doit Intégrer au moins deux logements, compris dans un seul et même bâtiment, qu'il soit érigé verticalement ou conçu horizontalement. Cette définition exclut de fait les maisons individuelles d'une copropriété ou les villas jumelées.

Des réductions d'impôt à la baisse pour 2023 et 2024

Autre changement important porté par la nouvelle loi de Finances, la modification des taux de réduction d'impôts pour les années 2023 et 2024. Ils restent cependant inchangés pour 2021 et 2022.

Durée de la location	Investissement 2021 et 2022	Investissement 2023	Investissement 2024
6 ans	12%	10,5%	9%
+1 ^{tre} période triennale	6%	4,5%	3%
+ 2º période triennale	3%	2,5%	2%
9 ans	18%	15%	12%
+1 km période triennale	3%	2,5%	2%

Dispositif Denormandie iusqu'à fin 2022

La précédente loi de Finances avait fixé son terme au 31 décembre 2022.

Pour rappel, ce dispositif est destiné aux propriétaires ballieurs qui investissent dans un logement ancien nécessitant des travaux. Celui-ci doit être situé dans l'une des 222 villes avant signé une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ou éligible au plan d'action « cœur de villes ».

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique ou de rénovation doivent représenter au moins 25% du coût global de l'investissement et être réalisés par un artisan RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

La consommation d'énergie doit soit diminuer de 30% après travaux (20% pour les copropriétés), solt améllorer la performance énergétique pour 2 des 5 catégories de travaux prises en compte par le dispositif.

Il reste en vigueur Jusqu'au 31 décembre 2022. Il vous permet de bénéficier d'une réduction de charges sur vos revenus fonciers de 15% à 85%, en plus des déductions classiques.

Plusieurs conditions doivent être remplies. Vous louez votre logement non meublé en tant que résidence principale. Vos locataires disposent de revenus modestes, voire très modestes. Les loyers ne doivent pas dépasser certains plafonds selon les zones géographiques. Il est également nécessaire de signer une convention de 6 ou 9 ans avec l'Anah.

Depuis le 1^{er} juillet 2020, un critère de performance énergétique est également pris en compte.



Lexique

du CITE

Crédit d'impôt

C'est une somme directement déduite de votre impôt sur le revenu. SI son montant est supérieur à celui de votre impôt, l'administration fiscale vous rembourse la différence. Si vous n'êtes pas imposable, vous êtes remboursé de la totalité.

Réduction d'impôt

Le principe est le même. Mais cette fois-ci, la différence ne vous est pas remboursée. Votre impôt sur le revenu est simplement ramené à 0.

Ce qui ne change pas dans les dispositifs Pinel et Denormandie

- Le plafonnement des dépenses prises en charge : 300 000 euros ou de 5 500 euros par m²
- L'engagement à louer votre bien pendant une durée de 6, 9 ou 12 ans.
- Le plafonnement des loyers selon les ressources du locataire et les quatre zones géographiques où se situe votre blen.
- possibilité d'investir chaque année dans 1 ou 2 logements. possibilité de louer à vos enfants ou à vos parents.





Réduction ou crédit

d'impôt, 60% réglés

depuis le 15 janvier

Comme en 2020, un acompte

a été automatiquement versé le 15 janvier 2021. Il concerne le remboursement de 60% de réduction ou du crédit d'impôt à valoir sur les investissements locatifs du type dispositif Pinel. Cette avance a été calculée en fonction de la situation fiscale

Une fois que l'administration fiscale aura reçu votre déclaration des revenus et pris connaissance des dépenses réellement engagées en 2020, elle sera en mesure de fixer le montant définitif de votre

réduction ou du crédit d'Impôt pour 2021. Le solde sera

versé durant l'été. SI vous y êtes éligible pour la première

fois, vous recevrez l'intégralité

de votre réduction ou crédit

d'impôt à cette date. Il en est de

même si vous êtes bénéficiaire