



Quelle aide fiscale pour la rénovation des « passoires thermiques » ?

La dernière loi de finances rectificative a adopté une mesure temporaire en faveur de la rénovation des passoires thermiques. Elle consiste en un doublement du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global des années 2023 à 2025.

Louer un logement implique le respect de certaines contraintes.

1. Un doublement du déficit foncier imputable

Cet avantage fiscal s'avère bienvenu dans un contexte de durcissement des conditions de location des logements constituant des « passoires thermiques ». En effet, depuis le 24 août 2022, il n'est plus possible d'augmenter les loyers de logements classés F ou G. Surtout, un calendrier d'interdiction à la location a été instauré : les logements les plus énergivores dits « G+ » (consommant plus de 450 kWh/m²/an) sont purement et simplement exclus du marché locatif depuis le 1^{er} janvier 2023, et ils seront suivis par les logements classés G en 2025, F en 2028 et E en 2034.

Le bénéfice du doublement du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu, qui passera ainsi de 10 700 à 21 400 €, sera subordonné à la réalisation de certains travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement loué.

2. Quels travaux ?

Il s'agit principalement de dépenses d'isolation thermique (toiture, murs extérieurs, ouvrants, planchers bas), et d'installation d'équipements de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire plus performants. Elles sont à réaliser entre 2023 et 2025, sur la base d'un devis accepté depuis le 5 novembre 2022.

Seules les dépenses de « rénovation » sont éligibles, à l'exclusion de dépenses de construction de logements neufs

ou assimilée (restructuration lourde, reconstruction).

À l'issue des travaux, le logement loué devra impérativement passer d'une classe comprise entre E et G à une classe allant de A à D. En pratique, sa consommation énergétique devra donc passer sous un seuil actuellement fixé à 250 kWh/m²/an. Les contribuables devront pouvoir en justifier en produisant, à toute demande de l'administration fiscale, deux diagnostics de performance énergétique, avant et après réalisation des travaux.

De même, le contribuable devra conserver devis et factures.

3. Sur quels biens ?

Il ne peut s'agir que de logements donnés en location, les résidences principales ou secondaires, dont le propriétaire se réserve la jouissance n'étant ainsi pas concernées.

En outre, le bien doit être donné en location nue : les locations meublées, qui relèvent d'une autre catégorie d'imposition que les revenus fonciers, ne sont pas éligibles, ni d'ailleurs pour le même motif, les logements donnés en sous-location.

4. Pour quels contribuables ?

Les contribuables visés doivent réaliser un déficit foncier, généré au moins partiellement par les travaux de rénovation susvisés.

Cela exclut non seulement les contribuables bénéficiaires, mais aussi ceux relevant du régime du « micro-foncier », qui déduisent un abattement forfaitaire de 30 % de leurs recettes locatives. S'ils peuvent renoncer à ce régime pour déduire leurs charges réelles, et donc

éventuellement constater un déficit, ils devront bien en anticiper les conséquences car l'option est irrévocable pendant trois ans !

5. Quel avantage ?

Sur le fond, la nouvelle mesure permettra donc de bénéficier d'une déduction supplémentaire sur le revenu global pour un montant maximal de 10 700 €, dans la limite du coût des dépenses de rénovation énergétique payées dans l'année.

Cela procurera donc au contribuable une diminution de son impôt sur le revenu au titre de l'année de réalisation des travaux, dans sa tranche marginale d'imposition.

6. ... Et quel inconvénient ?

Cependant, cette fraction du déficit foncier ne sera plus reportable ensuite sur les revenus fonciers futurs. Cela générera le plus souvent un frottement fiscal, car ces derniers seront alors soumis non seulement à l'impôt sur le revenu, mais aussi aux prélèvements sociaux (CSG et assimilés) au taux de 17,2 %... lesquels auraient été évités si le déficit foncier avait été classiquement reporté en avant !

Ce surcoût pourra atteindre 5 520 € en trois ans !

Cet inconvénient sera malheureusement le plus souvent inévitable, car le nouveau dispositif présente légalement un caractère obligatoire, le contribuable n'étant pas autorisé à y renoncer, sauf à espérer une tolérance de l'administration fiscale sur ce point dans ses futurs commentaires de la mesure. ■

Par Guillaume Dozinel, associé Gestion Financière Privée (GEFIP)
et André Loup, avocat conseil fiscaliste chez CMS Francis Lefebvre